Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

201291033 - 7
512

MOTTATT
23 OKT 2012
Bydel Grünerløkka

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 19.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109414-54 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARSTRANDGATA 10-14/ STOCKHOLMGATA 12-14	Eiendom:	227/253
Tiltakshaver:	Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o Otium AS	Adresse:	Postboks 351 Forus, 4067 STAVANGER
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL RIVING AV DELER AV BYGG MARSTRANDGATA 10-14/ STOCKHOLMGATA 12-14

Svar på søknad om tillatelse for rivetiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 e).
Vilkår for igangsettingstillatelse.

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav e) godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 17.08.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte situasjonskart og ansvarsretter.

Søknaden omfatter riving av eksisterende bebyggelse i Københavngata 11, med unntak av gatefasaden som skal bevares.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 *Spesialområde bevaring,* vedrørende riving og fjerning av bygningen eller deler av eksteriøret.

Endringstiltaket <u>tillates ikke igangsatt</u> før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden
Bygget er en del av prosjektet "Chokoladefabrikken" som inneholder ca. 150 boliger og består av tre byggetrinn. Københavngata 11 ligger i trinn 1 og er en industribygning fra slutten av 1890-årene. Bygningen inneholdt opprinnelig produksjon og lager for Bergene Sjokoladefabrikk. Yttervegger er utført i tegl, mens dekkene er utført med pussede kappehvelv av tegl opplagt på stålbjelker. Dekkene er opplagt på yttervegger samt 3 rader med stålbjelker inne i byggene, med unntak av 1. etasje, der søylene er utført i tegl. Bygget er på 1 484m².

I sak 201109465 er det 29.11.2011 gitt tillatelse til at tilstøtende bygninger, bak og sidefløyene til hovedbygningskroppen i Københavngata 11, rives.

I rammetillatelse av 09.01.2012 er det godkjent fasadeendringer på de deler av bakgårdsfasaden hvor tilstøtende bebyggelse er tillatt revet.

Igangsettingstillatelse for gravearbeider/ felles p- kjeller ble gitt 01.06.2012. Arbeidene på alle tre trinn ble stanset før fellesferien pga. fare for at Københavngata 11 raser sammen ved rystelser.

Rapport datert 28.06.2012, med tilleggsrapport datert 02.07.2012, slår fast at byggets tilstand er verre enn det framkommer av rapporten fra reguleringssaken. Bygget vurderes som ustabilt og det er meldt om fare forbundet med å ta seg inn i bygningen, pga. risiko for progressiv bygningsmessigkollaps. Bygningen kan derfor ikke sikres og det søkes om å rive bygget, med unntak av gatefasaden.

På grunn av fare for progressiv kollaps av Københavngata 11 ved tyngre arbeider (ifbm nybyggene i trinn 1, 2 og 3 av prosjektet) er alle arbeider stanset.

Formålet med rivingen er å sikre at liv og helse ikke går tapt som følge av en ukontrollert kollaps av bygningen og at eksisterende gatefasade kan bevares.

Rivingen medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 S*pesialområde bevaring,* vedrørende riving og fjerning av bygningen eller deler av eksteriøret.

Gjeldende plangrunnlag
Bygget er regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage, kultur, undervisning)), gjennom reguleringsplan S-4465, vedtatt av Bystyret 23.09.2009.
I bygget skal det etableres barnehage på minst 200 m² BRA, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1.

§ 4. *Spesialområde bevaring*
Alle melde- og søknadspliktige tiltak på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Varsling:
De som har pengeheftelser i eiendommen skal være varslet.
Følgende offentlige etater skal varsles:
- Hafslund Nett
- Telenor Servicesenter for nettutbygging

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Samferdselsetaten når igangsettingstillatelse er gitt.
Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløp må plugging av ledninger utføres i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren:

Har uttalt seg til rivesøknaden i e-post datert 28.06.2012 og 11.07.2012. Skadebildet er klarere, men det var kjent allerede i reguleringsfasen at det er store utfordringer knyttet til bygningens tilstand og fundamentering. Det burde vært tatt høyde for dette i prosjekteringen og bygget burde vært sikret først. Selv om gatefasaden er autentisk, og det knytter seg klare bevaringsverdier til den, så er de største verneverdiene i dette tilfellet knyttet til bygningen som helhet – som et relativt sjeldent eksempel på en industribygningen med klassiserende murgårdsfasade. Byantikvaren kan akseptere at deler av veggene – som har støtt mot andre bygninger – helt eller delvis må rives for å komme til med de nødvendige sikringstiltakene. Byantikvaren forutsetter at opprinnelige/ eldre vinduer som nå er tatt ut blir istandsatt etter antikvariske prinsipper og gjenmontert. Nedtaking av sterkt skadede bygningsdeler for ny gjenoppbygging er også akseptabelt, men begge deler krever at framgangsmåten gjøres rede for i "tekst og tegning". Riving av Københavngata 11 i sin helhet er grunnleggende i strid med bevaringsintensjonen i § 4 i den nylig vedtatte reguleringsplanen, S-4465, selv om gatefasaden bevares. Byantikvaren fråråder sterkt riving.

Byantikvaren har i møte med Plan- og bygningsetaten 12.09.2012 stilt som krav at bakgårdsfasade dokumenteres før eventuelle rivearbeider igangsettes. I samme møte stilte Byantikvaren som krav at grunnmuren bevares, slik at grunnmuren kan utgjøre et historisk spor i bakgården. Dersom det ikke kommer et nytt volum, eller nytt volum har et redusert fotavtrykk i forhold til eksisterende bygg, vil restene av grunnmuren kunne være synlige og bidra til lesbarheten av tidsdybden i kvartalet.

Bydel Grünerløkka:

Saken ble behandlet i byutviklingskomiteen 03.09.2012. Byutviklingskomiteen anbefaler at det gis dispensasjon fra formål spesialområde bevaring, og at det gis tillatelse til riving av den bevaringsverdige bygningen, slik at gatefasaden bevares.

Byutviklingskomiteen (BUK):

Byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 10.10.2012, sak 138. Notat 193/2012 – Københavngata 11 - tas til orientering. Det stilles som vilkår at gatefasade mot gaten skal beholdes. Øvrige vilkår må vurderes i forbindelse med rammetillatelse for nybygg.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Bevaring av bygningen har hele tiden vært premisset for prosjektering. Rapport datert 28.06.2012, med tilleggsrapport datert 02.07.2012, utarbeidet av byggteknisk rådgiver i forbindelse med detaljprosjektering, slår fast at byggets tilstand er verre enn det framkommer av rapporten fra reguleringssaken.

Ytterveggene er i dårlig stand og bygningen er å betrakte som tørrstablet. Bygget er fundamentert på steinsåle over løse masser og "flyter" i forhold til nabobygget Marstrandgata 8 (Black Box). Kart viser at under Københavngata 11 synker grunnfjellet fra kote 30,0 til kote 14,3, over et strekk på 20,0 meter. Det vil si at grunnfjellet under bygget har en helning på ca. 52 grader. Dette bidrar til at løsmassene er ustabile. Byggets konstruksjon er svært sårbar for bevegelser. Det er ingen innvendige bærevegger, kun stålsøyler. Nivelleringer viser at søylene synker mer enn ytterveggene. Etasjeskillene er kappehvelv og de slake teglbuene kan lett miste sitt opplegg på stålbjelkene, og dermed falle, når bygget beveger seg. Stålbjelkene

er ikke koblet sammen i lengderetningen og kan bevege seg fritt. Bygget ble forsøkt forsterket på 80-tallet ved å spenne strekkbånd, forankret med murankre, gjennom bygget. Strekkbåndene i øst-vest retningen ble forankret i Marstrandgata 8 som er fundamentert til fjell. På grunn av nabobygg i vest ble strekkbånd kun lagt inn i halvparten av bygget i øst-vest regningen, slik at bare halvparten av bygningen i dag er forankret i Marstrandgata 8. Nabobygget i vest ble revet i 1995 og gjør at Københavngata nå også roterer rundt sin egen akse. Dette kan fastslås ved å observere sprekk mot gate mellom Københavngata 11 og Marstrandgata 8. Når Københavngata 11 "sklir" og roterer bidrar dette til å åpne murkassen som ytterveggene utgjør. Spunting rundt bygget, for å isolere det fra resten av byggegropen og stanse bevegelsene, vurderes som for risikabelt pga rystelsene som vil oppstå. Ytterligere bevegelser kan medføre progressiv kollaps av hele bygget. Progressiv kollaps betyr at etasjeskillene kan falle sammen en etter en. En slik sammenstyrting kan skje innover eller utover.

Bygget vurderes som ustabilt og det er meldt om fare forbundet med det å ta seg inni bygningen pga. risikoen for bygningsmessig sammenrasing. Opphold og utførelse av arbeider i og rundt Københavngata vurderes å utgjøre en meget høy risiko med stor fare for personskade. Med bakgrunn i Arbeidsmiljølovens § 3-1 har entreprenør sperret av bygningen for all adkomst. Innvendig sikring av bygning er dermed ikke mulig, noe som gjør at kun gatefasaden lar seg redde. Forutsetningen for at gatefasaden kan bevares er at bygget bak rives.

Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 *Spesialområde bevaring*, for å rive bygget, med unntak av gatefasaden.

Det planlegges for å reetablere bygningens hovedvolumer, med etasjehøyder tilsvarende eksisterende.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsenes § 4 *Spesialområde bevaring,* som slår fast at bygningen eller deler av eksteriøret ikke tillates revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søker argumenterer for dispensasjonen ved å vise til at det ikke er mulig å ta seg inn i bygningen for å stabilisere den, uten fare for liv og helse. Gatefasaden kan reddes, men kun ved å rive bygget er det mulig å komme til og få sikret fasaden på en forsvarlig måte

Hensynet bak bestemmelsen å sikre at bevaringsverdige bygninger bevares i sin helhet, mest mulig lik den opprinnelige bygningen, med autentiske materialer og eksteriørdetaljer. Det er normalt ikke kurant å vurdere riving av bygg regulert til spesialområde bevaring. I dette spesielle tilfellet må det derimot legges særlig vekt på bygningens fakstiske nåværende tilstand. Bygningen vurderes som ustabil og det er fare for progressiv bygningsmessig kollaps. Framlagt dokumentasjon i saken slår fast at bygningen, med unntak av gatefasaden, ikke kan sikres uten at det innebærer fare for liv og helse. Gatefasaden kan sikres, dersom bygget bak rives fra kurv. Dersom hele bygget går tapt må hensynet bak bestemmelsen helt klart anses å være vesentlig tilsidesatt. Å ikke gi dispensasjon vil medføre at alle deler av det opprinnelige bygget vil kunne gå tapt, som følge av en ukontrollert kollaps. Å gi dispensasjon derimot innebærer at en viktig del av bygget, gatefasaden, kan bevares. I denne konkrete saken er Plan- og bygningsetatens vurdering derfor at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke vesentlig.

Hovedulempen ved å gi dispensasjon er at autentiske bygningsdetaljer og opprinnelig bygning, med unntak av gatefasaden, går tapt. Dette medfører at lesbarheten av tidsdybden og den historiske utviklingen av kvartalet svekkes. Reguleringsplanen hadde som intensjon å formidle denne lesbarheten. Hvilke bygg som skulle bevares og ikke var gjenstand for nøye vurderinger og utredninger i planarbeidet. Hovedfordelen ved å gi dispensasjon er at gatefasaden kan sikres og bevares for ettertiden, og slik formidle deler av byggets historie. I dag risikerer fasaden å gå tapt dersom en ukontrollert kollaps finner sted. Å lå bygningen stå slik den står i dag blokkerer for videre byggearbeider og muligheten til å realisere utbyggingspotensialet i gjeldende regulering. Dette vurderes som en vesentlig ulempe da Oslo har behov for flere boliger. Kvartalet, slik det fremstår i dag, med flere bygg som allerede er revet, er å anse som visuelt skjemmende og lite positivt for nærmiljøet. En slik situasjon er en lite hensiktsmessig bruk av sentrumsnære arealer. Tilslutt utgjør bygningen, slik den står nå, en fare for sikkerhet og helse. Plan- og bygningsetaten legger særlig vekt på at hensynene til helse og sikkerhet taler for å gi dispensasjonen, slik at bygget ikke lenger utgjør en fare for sine omgivelser. Etaten konkluderer på dette grunnlag med at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon
Nye tilstandsrapporter har fastslått at Københavngata 11 er ustabil og at det er fare for progressiv bygningsmessigkollaps. Plan- og bygningsetaten finner det tilstrekkelig dokumentert at bygningens tilstand medfører at bygningen ikke kan bevares i sin helhet, uten fare for liv og helse. Etaten har lagt særlig vekt på fare for liv og helse i dispensasjonsvurderingen.

Dispensasjon fra deler av reguleringsbestemmelsens § 4 *Spesialområde bevaring* kan gis.

Bakgårdsfasaden skal dokumenteres før fasaden rives. Dokumentasjonen skal forelegges og godkjennes av Byantikvaren.

Søker har oppgitt ønske om å reetablere bygningens volum. Nytt volum er avhengig av dispensasjon fra gjeldende regulering og må omsøkes i egen søknad. For at dispensasjon for nytt volum skal kunne gis må hensynet bak spesialområde bevaring ikke vesentlig tilsidesettes, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at det etableres barnehage i et av prosjektets tre byggetrinn, fortrinnsvis i nytt volum i Københavngata 11.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for denne endringstillatelsen, sak 201109414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Områdeavgrensning for riving	2833-21	12.10.2012	56/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201109414	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
930463167	PRO tkl. 3 - Konstruksjonssikkerhet. Grunnarbeider og

AS FREDERIKSEN RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGETEKNIKK	betongarbeider t.o.m dekke over parkeringskjeller.
962383149 BUNDEBYGG AS	UTF tkl. 3 - Overordnet ansvar grunnarbeider, tekniske inst. plasstøpt betong og tømrerarbeid.
995167808 BY AKUSTIKK AS	KONTROLL tkl. 3 - Lyd
987831553 GEOMATIKK AS	PRO tkl. 3 - Oppmålingsteknisk prosjektering UTF tkl. 3 - Plassering av bygg.
943985146 GULLIK GULLIKSEN AS	PRO tkl. 2 - ansvarlig prosjekterende for utomhus, landskap og konstruksjoner.
995442086 LØVLIEN GEORÅD AS	PRO tkl. 3 - Geoteknisk prosjektering
910253158 MULTICONSULT AS	PRO tkl. 3 - Lydteknisk prosjektering
940716845 NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER	SØK tkl. 2 - Ansvarlig søker hele tiltaket. PRO tkl. 3 - Arkitekturfaglig prosjektering
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO tkl. 2 - Miljøtekniske grunnundersøkelser.
989267485 SIVILINGENIØR ALBERT ØLNES AS	KONTROLL tkl. 3 - Geoteknisk prosjektering
967032271 SWECO NORGE AS	PRO tkl. 3 - Brannteknisk prosjektering, nivå A (fastsettelse av funksjon- og ytelseskrav).
985717818 UNIONCONSULT BORO VVS OG MILJØ AS	PRO tkl. 3 - Prosjektering av innvendig og utvendig sanitæranlegg i garasjekjeller for boligblokker over denne.
955021037 ÅF NORGE AS	KONTROLL tkl. 3 - Kontroll av brannkonsept IG 1

Plan- og bygningsetaten forutsetter at geoteknisk prosjektering omfatter både midlertidig og permanent fundamentering av gatefasaden.

Krav om uavhengig kontroll
Plan- og bygningsetaten viser til at det i rammetillatelse datert 09.01.2012 (vår ref. 201109414-12), er stilt krav om uavhengig kontroll av geoteknikk, utførelse.

Videre stiller Plan- og bygningsetaten krav om uavhengig kontroll for PRO/UTF av sikring av stabiliteten av ytterveggens konstruksjon og fasade mot gate. Årsaken til kravet er tiltakets kompleksitet.

Sikring av ytterveggens konstruksjon og fasade mot gate skal omfatte både sikring under riving og sikring (herunder også mot vanninntrengning, frostskader, vindlaster med mer) etter riving, fram til permanent løsning (for eksempel eventuelt nytt bakenforliggende volum).

Tilsyn
Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken / med tiltaket.

Utomhusplan
Dersom riving av bygget medfører at utomhusplanen revideres må revidert utomhusplan godkjennes før det kan gis brukstillatelse for boligene i trinn 1, jf. reguleringsbestemmelsenes § 7.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Prosjektering og utførelse av sikring av gatefasaden skal ansvarsbelegges spesifikt.
3. Prosjektering og utførelse av riving skal ansvarsbelegges spesifikt.
4. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
5. Bekreftelse fra Byantikvaren på at dokumentasjon av bakgårdsfasade er tilstrekkelig.

Følgende dokumentasjon må foreligge før tiltaket igangsettes:
Uttalelse fra Hafslund Nett og Telenor Servicesenter for nettutbygging.
Bekreftelse på at de som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.

Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen av bygget, eller sikringen av gatefasaden, må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Samferdselsetaten når igangsettingstillatelse er gitt.

Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av Vann- og avløpsetaten, samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.10.2012 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o Otium AS, Postboks 351 Forus, 4067 STAVANGER, am@otium.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

Omsorgsbygg Oslo KF
Postboks 2773 Solli
0201 OSLO

Dato: 13.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
Hege Rydland	201100791-22	Tonje Andersen, 23 46 19 57	512

UTTALELSE OM BARNEHAGEBEHOV - LILLE TØYEN SYKEHJEM, HOVINVEIEN 4-6

Vi viser til henvendelse av 04.11.2012 hvor det bes om en uttalelse fra Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning om det er behov for permanent barnehage innenfor planområdet.

Vår vurdering er at Bydel Grünerløkka ikke har behov for en permanent barnehage i dette planområdet. Bydelen har god dekning pr i dag. Det kommer barnehage i to boligprosjekter i nærområdet på henholdsvis 2 avdelinger og 4 avdelinger. I Bydel Gamle Oslo og Ensjøutbyggingen, som ikke er langt fra planområdet, kommer det 4-5 nye barnehager. Selv om det blir mange flere boliger og OBY har en 4-avdelings barnehagepaviljong innenfor planområdet og en 4-avdelings barnehagepaviljong på Ensjø som skal avvikles etter hvert, så anser vi behovet for dekket med de nye barnehagene som kommer.

Med hilsen

Bente T. Fagerli
kommunaldirektør

Bente Borgen Wold
fagsjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Bydel Grünerløkka

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Oslo kommune

Kommuneplan 2013

Planstrategi og planprogram

Vedtatt i Oslo bystyre 26.09.2012. Sak 267

PLANSTRATEGI FOR KOMMUNEPLAN 2013

PLANPROGRAM FOR KOMMUNEPLAN 2013

Oslo bystyres vedtak:

1.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 10 -1 planstrategi for Oslo kommuneplan 2013 som foreslått i byrådets utkast av februar 2012.

2.
Planstrategien oversendes regjeringen ved Miljøverndepartementet for godkjenning, i tråd med departementets informasjon om at planstrategien skal behandles som en regional planstrategi (plan- og bygningslovens § 7 – 2).

3.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 4 - 1 planprogram for Oslo kommuneplan 2013 som foreslått i byrådets utkast av februar 2012.

Oslo bystyre 26.09.2012

PLANSTRATEGI FOR KOMMUNEPLAN 2013

Planstrategiens ordlyd etter bystyrets vedtak med tilføyelser av 26.09.2012.

4 KAPITTEL 1 Kommuneplanarbeidet – formål og rammer

7 KAPITTEL 2 Viktige fakta og utviklingstrekk

17 KAPITTEL 3 Oslos muligheter og utfordringer – planleggingsbehov

25 KAPITTEL 4 Arbeidet med byutviklingsstrategier og juridisk bindende arealdel

32 KAPITTEL 5 Kommuneplanens rolle som styringsdokument

1. Kommuneplanarbeidet – formål, rammer og medvirkning

Oslo skal utarbeide ny kommuneplan for en periode med historisk høy vekst. Høy vekst skaper store forandringer og legger press på kommunens økonomiske ressurser, byens miljø og arealer. Kommuneplanprosessen skal behandle både utfordringer og muligheter som veksten gir.

Første fase i arbeidet er vedtak av en planstrategi.

1.1 Planstrategiens funksjon i planarbeidet

Planstrategien skal drøfte strategiske valg og planleggingsbehov samt redegjøre for hvilke planoppgaver kommunen prioriterer.

I byrådssak 4/2011 la byrådet frem rapport om oppfølging av Kommuneplan 2008 og drøftet mulige fokustema for Kommuneplan 2013. Bystyret tok saken til orientering i møte 13.04.2011 (sak 92/11). Byrådet arrangerte oppstartkonferanse for arbeidet med planstrategien 14.04.2011. 270 personer deltok og det ble fremført 35 forberedte innlegg fra ulike aktører i bysamfunnet. Foreliggende planstrategi bygger videre på dette materialet og faktagrunnlaget Oslotrender 2011 – fakta og utviklingstrekk (vedlegg).

Planstrategien følges av et planprogram som redegjør nærmere for planarbeidet, behovet for utredninger, alternativer som vil bli vurdert samt opplegget for medvirkning.

Planstrategi og planprogram skal styre arbeidet med innholdet i Kommuneplan 2013. Planarbeidet skal munne ut i et samlet forslag til kommunens visjoner, mål og strategier.

Utkast til planstrategi og planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 01.11.2011. Byrådet har etter dette gjennomgått utkastene, supplert og rettet dem. Bystyret skal etter loven behandle planstrategien senest ett år etter konstitueringen etter valget i 2011. Høringen frembrakte også en rekke innspill som vil bli vurdert og utnyttet i det følgende arbeidet med utkast til plan.

1.2 Fremdrift og rammer for planarbeidet

Det er lagt opp til at en ny kommuneplan skal vedtas i 2013 med perspektiv frem til 2030. Også utviklingsperspektiver frem mot 2050 trekkes inn.

Kommuneplan 2013 skal utarbeides som et helhetlig dokument med samfunnsdel, byutviklingsstrategi med strategisk arealkart og kommuneplanens arealdel som er juridisk bindende. Byrådet legger opp til en prosess der utkastet til Kommuneplan 2013 kan sendes på offentlig høring i fjerde kvartal 2012, mens byrådssak om ny kommuneplan legges frem for bystyret i andre kvartal 2013.

Kommuneplanarbeidet skal gjennomføres innenfor følgende rammer:

Lovens rammer

Arbeidet med Oslo Kommuneplan 2013 følger bestemmelsene i ny plan- og bygningslov som trådte i kraft 01.07.2009. I brev av 23.04.2010 om Oslo kommunes rolle som planmyndighet legger Miljøverndepartementet til grunn at Oslo kommune skal utarbeide en planstrategi på linje med andre fylkeskommuner. Strategien skal godkjennes av regjeringen (kap.7 i loven). For arealplanlegging skal bestemmelsene om kommuneplanens arealdel og reguleringsplan legges til grunn. Regjeringen mener det vil være hensiktsmessig at bestemmelsene om kommuneplan også legges til grunn når det gjelder samfunnsdelen. Byrådet har lagt opp prosessen i tråd med dette.

Kommunen skal ifølge plan- og bygningsloven (kapittel 11 i loven) som ledd i kommuneplanarbeidet vedta en juridisk bindende arealdel som dekker hele kommunen (byggesonen, Oslos del av Marka samt kommunens sjøområder). Markaloven trådte i kraft 01.09.2009, og i samsvar med lovens § 6 har Oslo kommune søkt om tillatelse til igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan som vedrører Marka og fått dette fra Miljøverndepartementet i brev

av 4.10.2011. Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av Miljøverndepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

Loven sier at formål med planleggingen er å bidra til samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Det heter videre at planen bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen.

Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de følgende år, og revideres årlig. Økonomiplanen etter kommunelovens § 44 kan inngå i handlingsdelen. I Oslos plansystem fyller økonomiplanen en slik rolle, sammen med planer på de ulike sektorer. Økonomiplanen er fireårig og rulleres hvert år sammen med behandlingen av årsbudsjettet. Kommuneplanen skal rulleres hvert fjerde år.

Den regionale rammen

Det er innledet et viktig samarbeid med Akershus fylkeskommune med sikte på en felles regional plan for areal- og transport. I byrådssak 3/2012 og 4/2012 fremla byrådet planstrategi og planprogram for det regionale plansamarbeidet.

I den regionale planstrategien er det skissert tre alternative utviklingsmuligheter:

- «Videreføre historisk utbyggingsmønster»: Her rendyrkes et fremtidig utbyggingsmønster med de samme hovedtrekkene som utviklingen i de siste årene.
- «Konsentrert utvikling av byer»: Veksten konsentreres i Oslo og noen få banebetjente byer i Akershus.
- «Fortetting i mange knutepunkter»: Veksten skjer i byene, større knutepunkter og øvrige knutepunkter langs kollektivnettet.

Alternativene viser et handlingsrom for det regionale planarbeidet og vurderinger av løsninger på areal- og transportutfordringene i hovedstadsregionen.

Byrådet ser det som viktig at det er tett dialog og gjensidig påvirkning mellom kommune- og regionplanprosessene. Byrådet har som utgangspunkt at den regionale planens retningslinjer for areal- og transport skal ligge til grunn for innretningen i Kommuneplan 2013 og synliggjøres i kommuneplanens arealstrategikart.

Statlige forventninger

Regjeringen har fastsatt nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Kgl. res. av 24.06. 2011). Regjeringen har formulert 66 forventninger som er ordnet under seks tema:

- Klima og energi.
- By og tettstedsutvikling.
- Samferdsel og infrastruktur.
- Verdiskaping og næringsutvikling.
- Natur, kulturmiljø og landskap.
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø.

Regjeringen omtaler også de nasjonale forventningenes rolle og legger frem sin vurdering av viktige utviklingstrekk.

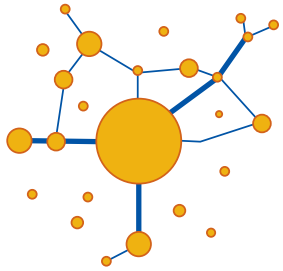
Foreliggende utkast til planstrategi følger opp regjeringens seks tema og de nasjonale forventningene. Oslo kommune fremmer i tilknytning til planstrategiens åtte fokusområder (se kapittel 3) sine forventninger til regjeringen.

1.3 Opplegg for medvirkning i kommuneplanprosessen

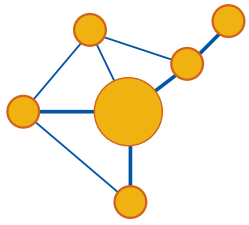
I planprosessen skal det legges til rette for medvirkning, jf. plan- og bygningsloven § 5-1.

Oslo kommune vil legge til rette for en aktiv medvirkning. Planprogrammet redegjør nærmere for opplegg for medvirkning.

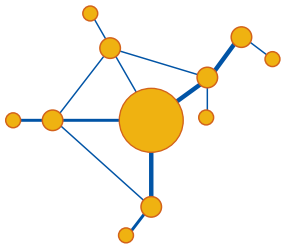
TRE ALTERNATIVE REGIONALE UTVIKLINGSMODELLER:



Videreføre historisk utbyggingsmønster



Konsentrert utvikling i byer



Fortetting i mange knutepunkter

Kilde: Høringsutkast til planstrategi og planprogram for areal og transport i Oslo og Akershus. 16.03. 2011

2. Viktige fakta og utviklingstrekk

Som vedlegg til planstrategien og grunnlag for valg av plantema viser Oslotrender 2011 viktige fakta og utviklingstrekk. Nedenfor følger et kortfattet sammendrag av dette materialet.

2.1 Oslo som hovedstad

Oslo er landets hovedstad, største byregion og senter i norsk økonomi, kulturliv og kunnskapssamfunn. Det er likevel først i et bredt regionalt perspektiv at Oslo fremstår som en storbyregion av internasjonal betydning. For å utvikle fortrinn, kvaliteter og muligheter i regionen har Oslo en ledende rolle i samarbeid med nabokommuner, kunnskapsmiljøer og statlige myndigheter og deltar i internasjonalt samarbeid. Det internasjonale arbeidet utøves gjennom medlemskap i internasjonale organisasjoner og nettverk, gjennom deltakelse i EU/EØS-finansierte programmer- og prosjekter, og gjennom bilateralt samarbeid med byer og regioner utenfor Norge.

Forvaltningsreformen ble vedtatt av Stortinget i desember 2008 og medførte ingen endringer i landets regionstruktur. Det legges således til grunn at nåværende forvaltningsmodell for Oslo videreføres, med Oslo som kommune tillagt fylkeskommunale oppgaver, uten noe forvaltningsnivå mellom kommunen og staten.

2.2 Verdiskaping og kunnskapsutvikling

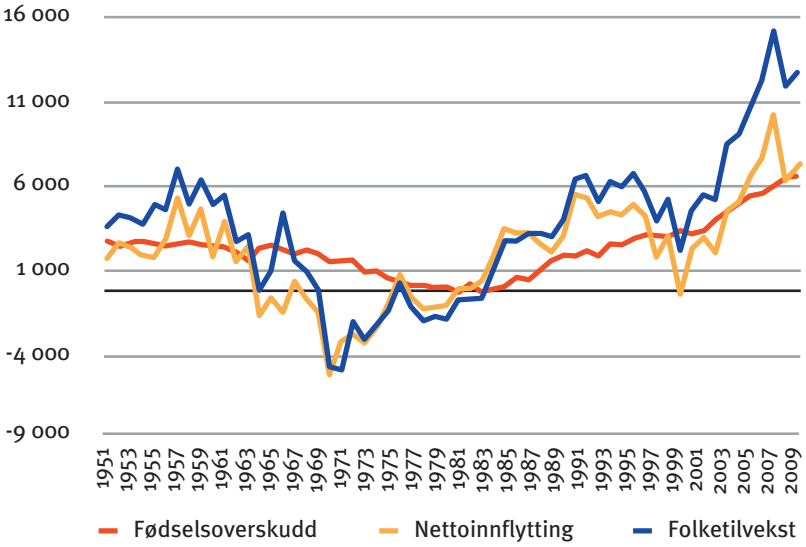
Verdiskaping i næringslivet og kunnskapsutvikling er viktig for Oslo kommunes evne til å levere gode velferdstjenester til byens innbyggere. Et innovativt, kunnskapsdrevet og lønnsomt næringsliv og sterke kunnskapsinstitusjoner gjør byen attraktiv som et sted å arbeide, bo, studere og besøke. Oslo har spesiell tyngde innen kunnskapsintensivt næringsliv Hovedstadsregionen er landets viktigste forskningsregion. Oslo er vertskapsby for ca 68 000 studenter og huser landets største universitet, fem vitenskapelige høgskoler og en rekke statlige og private høgskoler. Oslo kommune er i ferde med å etablere flere skoler på videregående nivå der samhandling og samarbeid med næringsliv og forsknings/ innovasjonsmiljøer vil være en integrert del av undervisningen. Regionen utgjør et kjøpesterkt marked og er blant de rikeste byregionene i Europa. Osloregionen har også en velutdannet arbeidsstyrke. Til tross for Oslo og hovedstadsregionens fortrinn, skårer Oslo og Norge imidlertid moderat på internasjonale sammenlikninger om innovasjon i næringslivet.

2.3 Befolkningsutvikling

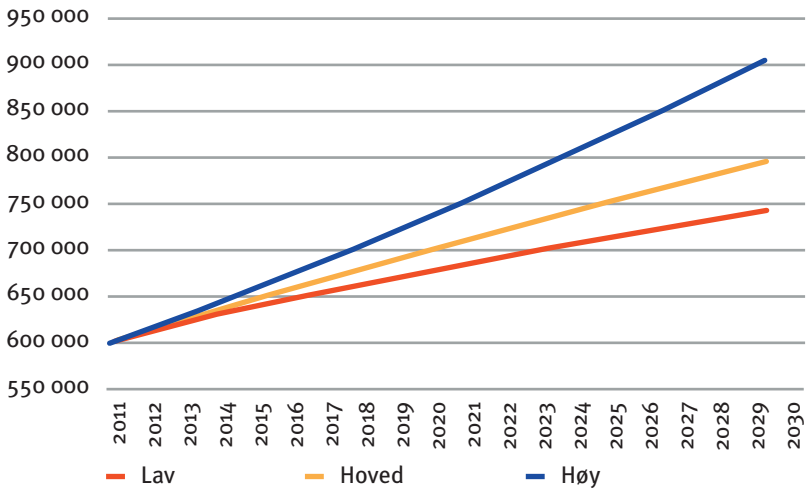
Folketallet i Oslo har vokst mer de siste 10 årene enn i de foregående 50 årene. I de siste årene har den årlige prosentvise veksten i Oslo vært om lag dobbelt så høy som den nasjonale befolkningsveksten. Dette til tross for at også den nasjonale veksten har vært høy. Den store befolkningsveksten i Oslo de siste årene er unik både i en nasjonal og historisk sammenheng. Veksten skyldes både stor netto innflytting og høyt fødselsoverskudd, jf figur 1.

28 prosent av Oslos innbyggere har selv innvandret eller er etterkommer av to innvandrer-

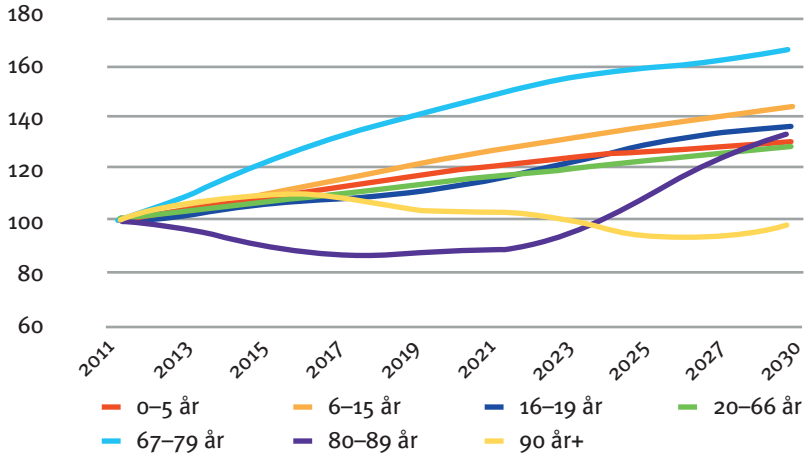
Figur 1. Utvikling i nettoinnflytting, fødselsoverskudd og befolkningsvekst i Oslo 1951–2010 (Kilde: SSB)



Figur 2. Fremskrevet samlet folkemengde i Oslo 2011–2030 etter tre alternativer (Kilde: UKE)



Figur 3. Fremskrevet befolkningsutvikling i Oslo 2011–2030 etter alder, indeks 2011= 100 (Kilde: UKE)



foreldre. Innvandrere er personer som er født i utlandet av to utenlandsfødte foreldre og som på et tidspunkt har innvandret til Norge.

Oslos innvandrerbefolkning har bakgrunn fra hele 187 ulike nasjoner. Innvandrerbefolkningens bosetningsmønster i Oslo kjennetegnes av konsentrasjon i Groruddalen og Søndre-Nordstrand. Alle Oslos bydeler har høyere andel innvandrerbefolkning enn landsgjennomsnittet.

2.4 Befolkningsfremskrivninger for Oslo 2011–2030

Oslo kommune v/Utviklings- og kompetanseetaten (UKE) har utarbeidet befolkningsfremskrivninger for Oslo mot år 2030. Det er generelt knyttet stor usikkerhet til befolkningsfremskrivninger både når det gjelder treffsikkerhet langt frem i tid og spesielt for lavere geografisk nivå (bydel og skolekretser) og for aldersgrupper som har høy flytteaktivitet. Denne usikkerheten er illustrert ved forskjellen på befolkningsfremskrivningen som ble lagt til grunn for forrige kommuneplan og den faktiske befolkningsveksten som kom de siste årene. I hovedalternativet som ble brukt i forrige kommuneplan ble det anslått at befolkningen i Oslo ville øke med nær 25 000 personer fra 2006–2010 tilsvarende om lag 1 prosent pr år, som var trenden på fremskrivningstidspunktet. Den faktiske befolkningsveksten ble imidlertid nesten dobbelt så høy, med en vekst på over 48 000 personer i perioden.

Det er behov for å bygge opp mot 100 000 boliger frem mot 2030 for å holde tritt med befolkningsveksten. Bildet viser Selvaags nye boligfelt på Løren.

Side 8: Barna er Oslos fremtid. Antall 6–15-åringer vil øke sterkt til 2030.

Figur 2 viser fremskrevet folkemengde i Oslo frem mot år 2030, for henholdsvis lav-, hoved- og høyalternativet. I hovedalternativet, som anses som det mest sannsynlige, forventes Oslos befolkning å vokse med 195 000 personer fra 2011 til 2030, til i alt 794 000 innbyggere. Dette betyr at Oslos befolkning forventes å vokse tilsvarende 6,5 ganger befolkningen i bydelene Ullern eller Stovner (som begge har 30 000 innbyggere). I lavalternativet forventes befolkningen å vokse med 142 000 personer til 742 000 innbyggere, mens i høyalternativet forventes folketallet å øke med hele 304 000 personer til i alt 903 000 Osloborgere.

Figur 3 viser befolkningsfremskrivningen (hovedalternativet) etter alder. Antall 6–15 åringer antas å øke med 44 prosent fra 2010 til 2030. Antall 67–79 åringer forventes å øke med hele 64 prosent, mens antall 80–89 åringer forventes å ha en ujevn utvikling med en nedgang på 14 prosent frem mot år 2018, og deretter en sterk økning på vel 50 prosent frem mot år 2030. Antallet i den eldste aldersgruppe 90 år + forventes å øke noe på kort sikt, men blir færre etter 2017.

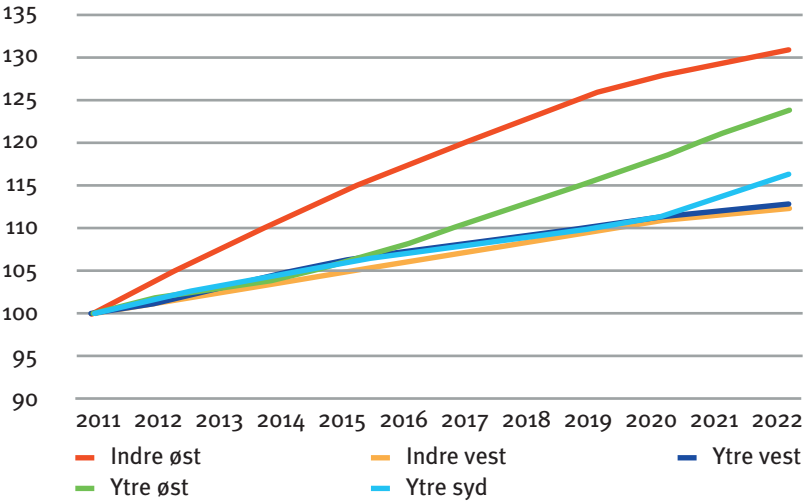
Befolkningsfremskrivningen (hovedalternativet) fordelt etter bydelsgrupper viser størst vekst i indre by øst og ytre øst, jf figur 4.

2.5 Boligmasse og boligbygging

Pr. 1.1.2011 var det registrert 307 750 boliger i Oslo. 76 prosent av disse i blokkbebyggelse.

I perioden 1.1.2000–1.1.2011 ble det tatt i bruk nesten 30 600 boliger i Oslo. I tillegg er det godkjent og igangsatt 7 200 boliger. Boligbyggingen varierer mye fra år til år, og gikk ned fra 4 500 boliger i 2005 til 1 500 boliger i 2010. Med dagens bofrekvens på 1,94 personer per bolig er det behov for å bygge opp mot 100 000 boliger i perioden 2011–2030 for å holde tritt med befolkningsveksten. Hvis en regner med at det blir 2,35 personer per bolig i de nybygde boligene i perioden, kan boligbehovet justeres

Figur 4. Fremskrevet befolkningsutvikling i Oslo 2011–2022 etter byområder, indeks 2011= 100 (Kilde: UKE)



Indre by øst: Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. **Indre by vest:** St. Hanshaugen og Frogner. **Ytre by øst:** Bjerke, Grorud, Stovner og Alna. **Ytre by vest:** Ullern, Vestre Aker og Nordre Aker. **Ytre by syd:** Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand.

Veitransport står for over halvparten av klimagassutslippene i Oslo. Et vel fungerende kollektivtransportnett er avgjørende for å få ned utslippene.

ned til 83 000. Årlig behov for boligbygging vil etter disse beregningene ligge på mellom 4 300 og 5 300 nye boliger per år.

Boligprisene i Oslo økte med 54 prosent fra 2003–2010, mens tilsvarende tall for Akershus og landet var 35 og 44 prosent. Det er store forskjeller i boligprisene mellom bydelene i Oslo. OBOS registrerte i 2010 en variasjon i gjennomsnittlig kvadratmeterpris fra 26 000 kroner til over 46 000 kroner.

Boligbygg Oslo KF eier, forvalter, drifter og leier ut drøyt 10 000 kommunale boliger til kommunens vanskeligstilte. Over halvparten av de kommunalt eide boligene er konsentrert til de tre sentrumsnære bydelene Sagene, Gamle Oslo og Grünerløkka.

2.6 Transportutvikling

Oslo fungerer som et nav i det nasjonale og regionale transportsystemet. Oslo har likevel hatt en klart lavere vekst i veitrafikken enn landsgjennomsnittet og Akershus, tiltross for at Oslo har hatt størst prosentvis befolkningsvekst. Siden 2007 har det vært en nedgang i veitrafikken i Oslo. Dette skyldes blant annet en satsing på å styrke kollektivtilbudet, som i samme periode har hatt en vekst på nærmere 20 prosent. Det kan nå registreres en svak vekst i veitrafikken (2010-tall). På grunn av den store befolkningsveksten forventes godstrafikken på Østlandet å øke med 50 prosent frem mot år 2030. Dette krever store samferdselsinvesteringer blant annet gjennom Oslopakke 3.

Kapasitetsutnyttelsen i kollektivtilbudet i Oslo er svært høy i rushtiden. Det er et betydelig vedlikeholdsetterslep på infrastruktur for t-bane og trikk. T-banens vognpark er i det siste blitt fornyet. Trikk og buss i Oslo og Akershus har lavere prioritet i trafikken enn i mange tilsvarende byområder i Europa og det er en tendens til redusert kjørehastighet på flere busstraseer. Jernbanen er av stor betydning for både person- og godstrafikken i Osloregionen. Jernbanenettet er preget av et betydelig vedlikeholdsetterslep og det er behov for kapasitetsøkning på persontrafikksiden for å nå mål om økt kollektivandel.

Veitransport står for over halvparten av Oslos direkte klimagassutslipp og biltrafikken er den største kilden til lokal luftforurensning og støy i Oslo. Antallet som bor i støyutsatte områder har økt. Oslo er spesielt utsatt for luftforurensning på vinteren. Det er særlig store utfordringer knyttet til eksos. Forurensningen fra opphvirvlet veistøv har imidlertid vist en nedadgående trend.

Det har vært en nedadgående trend når det gjelder trafikkulykker.

2.7 Miljø, bærekraftig ressursbruk og kulturminner

Etter at Nye Oset vannrenseanlegg sto ferdig i 2008 forsynes hele byens befolkning med vann som tilfredsstiller alle krav i drikkevannsforskriften.

Fra 1991–2009 økte Oslos klimagassutslipp med 13 prosent. Utslippene per person er derimot redusert med ni prosent. Det er et mål å redusere klimagassutslippene med 50 prosent innen 2030, fra 1990-nivå. Oslos husholdninger produserte 227 000 tonn husholdningsavfall i 2010, noe som er omtrent det samme som i 2008. Kommunen har som mål at minimum 50 prosent av husholdningsavfallet skal materialgjenvinnes innen 2014. Oslo kommune har vedtatt å miljøsertifisere egen virksomhet og hadde per 01.02.2011 sertifisert til sammen 360 virksomheter og tjenestesteder. Det er fortsatt mange virksomheter som ikke er miljøsertifisert.

Som fysisk og historisk kulturmiljø er Oslo Norges mest mangfoldige by. Fire viktige epoker preger deler av byen:

- Middelalderbyen med Akershus festning og Hovedøya kloster.
- Christian 4.s renessanseby (Kvadraturen) anlagt fra 1624 etter middelalderoslos brann.
- 1800-tallets hovedstad, industriby og sterke byvekst.
- Den sonedelte byen med sine store sosiale boligprosjekter fra siste århundre.

Byantikvarens gule liste gir en samlet oversikt over bygninger, anlegg og miljøer med verneverdi. Listen omfatter både kulturminner som har juridisk vern og andre kulturminner som etter Byantikvarens faglige vurdering har verneverdi.

Oslo har fra naturens side et særdeles rikt og variert plante- og dyreliv. For å bevare det biologiske mangfoldet er 10 prosent av kommunens areal vernet. Mange av Norges viktigste naturkvaliteter finnes i Oslo. Hovedstadens naturområder er utsatt for stort press. Det er de siste tiårene sikret 177 små og store verdifulle naturområder med et areal på til sammen ca. 4 700 dekar (vern etter naturvernloven eller regulert til spesialområde naturvern). Ca.3,4 prosent av arealet innenfor byggesonen og på øyene er vernet.

2.8 Levekår

Oslo har en voksenbefolkning med høy deltakelse i arbeidslivet. Sysselsettingsgraden er imidlertid noe under landsgjennomsnittet, uten store ulikheter mellom bydelene. Likevel er det visse deler av byen som har lav sysselsettingsgrad, mange innbyggere med nedsatt funksjonsevne, som mottar over halvparten av inntekten i form av offentlige overføringer og som kan regnes som fattige i henhold til OECD standarden. I Oslo skårer deler av befolkningen i øst og vest svært ulikt på en rekke levekårsva-

Boligbygg eier og forvalter om lag 10 000 kommunale boliger til vanskeligstilte.

riabler. Levekårsutfordringene er stort sett konsentrert til enkelte delbydeler i Indre by øst, i Groruddalen og i Søndre Nordstrand. Innad i bydelene kan det imidlertid være store variasjoner mellom nærliggende områder. Groruddalen er for eksempel ikke ett ensartet område. Noen delbydeler kommer svært godt ut på enkelte levekårsindikatorer, mens andre delbydeler ligger lavt på de fleste levekårsindikatorene.

Det er dermed ulike typer utfordringer i ulike deler av byen og også innad i bydelene. Fra de mest utsatte områdene er det tendens til at de mest ressurssterke innbyggerne flytter til mindre utsatte områder. Dette kan forsterke den tendens til opphopning av levekårsutfordringer som finnes i visse deler av byen. Når mange innbyggere med store levekårsutfordringer bor tett sammen på begrensete geografiske områder, oppstår såkalte segregeringsmekanismer. Disse kan bidra til å forverre situasjonen ytterligere for dem som allerede har problemer.

Å forbedre resultatene i Osloskolen på tvers av bydeler og skoler er et viktig satsingsområde.

2.9 Velferdstjenester

Folkehelsen er bedre enn noen gang. I gjennomsnitt lever Oslos befolkning lenger for hvert år og får flere leveår med god helse. Økt levealder og sterk befolkningsvekst medfører press på helse og sosialtjenesten. At folk lever lenger vil medføre et økt antall kronikere med behov for behandling fremover. Økning i antall eldre vil gi økt behov for institusjonsboliger, Omsorg+ boliger og hjemmetjenester. Flere unge gir økt press på helsestasjons-, skolehelse- og tannhelsetjenesten.

Den ulike veksten i de ulike aldersgruppene vil også påvirke folkehelseutfordringene vi har på sikt. Det er foretatt fremskrivninger på hvilke sykdomstyper som vil vokse fremover. Kommunen bør koble sykdomstypeprognosen til vår befolkningsprognose. Dette for å gjøre oss bedre rustet til å arbeide med folkehelse på et tidlig tidspunkt for å kunne forebygge bedre. Videre bør man se på hva dette faktisk vil bety i økt behov for kvalifisert personell innenfor de ulike helsetilbudene kommunen skal yte.

Det er større hyppighet av psykiske lidelser og rusmiddelmisbruk i Oslo enn i landet ellers. De siste årene har det blitt færre institusjonsplasser i rusmiddeletaten og flere rusmiddelmisbrukere får ordinær bolig i bydelene med nødvendig oppfølging. Oslo har en høy andel innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn som faller utenfor arbeidslivet og som er avhengig av sosialhjelp. Helsetilstand og forventet levealder er skjevt fordelt mellom byens ulike befolkningsgrupper og henger tett sammen med utdanningsnivå, inntekt og arbeidstilknytning. Det ser ut til å bli økt etterspørsel etter boliger for folk med psykiske lidelser, rusmiddelmisbrukere, innvandrere og lavinntektshusholdninger.

Samhandlingsreformen, som skal innføres i perioden 2012 til 2016, har som målsetting å styrke samhandlingen mellom kommune og spesialisthelsetjeneste, slik at pasientene sikres

en sammenhengende helsetjeneste som ivaretar deres behov uansett hvor i kjeden behandlingen finner sted. Et hovedmål for samhandlingsreformen, er at det skal satses mer på forebygging for å hindre at folk blir syke. Samhandlingsreformen stiller økte krav til tjenesteproduksjon og kompetanse. En vekst i det kommunale tilbudet skal sikre befolkningens behov på områder hvor der er økte utfordringer, men skal også gi et alternativ til innleggelse i sykehus.

2.10 Utdanning og oppvekst

Ved utgangen av 2010 hadde ca 35 000 barn barnehageplass i Oslo. Alle med rett til barnehage har fått tilbud om plass. Dekningsgraden lå på 84,7 prosent, men varierer på tvers av bydelene. På landsplan var dekningsgraden 88,5 prosent i 2009. I Oslo er etterspørselen lavest i de deler av byen som har stor innvandrerbefolkning. Befolkningsfremskrivningene viser en jevn vekst for barn i barnehagealder gjennom hele planperioden, og det er et stort behov for bygging av flere barnehager. Det er også et sterkt behov for flere grunnskoler ettersom andelen barn i skolealder vil øke kraftig. Særlig i indre by byr det på utfordringer å etablere nok skoler og barnehager. I 2010 hadde 40 prosent av elevene i Osloskolen minoritetsspråklig bakgrunn og det er et stadig økende behov for tilrettelagt norskundervisning for elever med minoritetsspråklig bakgrunn. I de nasjonale prøvene i lesing på 5. og 8. trinn kommer Osloelever godt ut sammenliknet med landsgjennomsnittet. Det er imidlertid fortsatt for mange elever som presterer svakt i grunnleggende ferdigheter og basisfag, og det er for store forskjeller mellom skoler og internt på skoler når det gjelder elevenes prestasjoner. Det er for mange elever som ikke kan tilstrekkelig norsk ved skolestart til å følge ordinær undervisning. Familiebakgrunnen påvirker skoleresultatene mer enn hvilken skole eleven går på. Forskning om elevers prestasjonsutvikling viser imidlertid at Osloskolen i større grad enn i landet ellers synes å lykkes med å kompensere for sosiale forskjeller. Å forbedre resultatene i Osloskolen på tvers av bydeler og skoler er et viktig satsingsområde for Oslo kommune. En viktig utfordring er å bidra til å løfte flere minoritetsspråklige barn over kritisk nivå på nasjonale prøver.

Det er ventet vekst i antall elever i videregående skole, om enn noe lavere enn i grunnskolen. Det er store frafallsutfordringer særlig innenfor yrkesfaglig studieretning. Nesten halvparten av dem som startet en yrkesfaglig utdanning i Oslo i 2004 hadde ikke bestått fem år etter. De siste årene har det vært en økning i etterspørselen etter grunnskoleopplæring for voksne, særlig blant voksne innvandrere.

Andelen barnevernsklienter har økt i Oslo de siste årene. Barn og unge som omfattes av barnevernstiltak er ujevnt fordelt i byen. Barnevernet har særlig store oppgaver i områder der det er en opphopning av levekårsproblemer.

2.11 Kultur og idrett

For femte gang ble det i 2010 gjennomført en større undersøkelse som måler Oslofolks trivsel i byen og tilfredshet med de kommunale tjenestene (Publikumsundersøkelsen).

Undersøkelsen viser at kulturtilbudet er en viktig faktor for trivsel og identitetsbygging. Kultur og idrett er sentrale elementer for livskvaliteten for byens befolkning og styrker byens grunnlag for kreativitet og verdiskaping. Oslo har Norges mest varierte og omfattende kulturtilbud. Byens befolkning er hyppigere brukere av kulturtilbudet enn i resten av landet, og er i tillegg godt fornøyd med tilbudet.

Publikumsundersøkelsen 2010 viser imidlertid at bare tre av ti er fornøyde med kulturtilbudet for barn og unge.

Gjennom tilbud i Den kulturelle skolesekken får Oslos elever en rekke kulturopplevelser og får møte kulturutøvere på profesjonelt nivå.

Økning i antall eldre vil gi økt behov for institusjonsboliger, Omsorg+ boliger og hjemmetjenester.
(FOTO: TERJE HEIESTAD)

Det nye Holmenkollanlegget er tilrettelagt for alle brukergrupper; fra små barn til eliteløpere. (FOTO: SCANPIX)

Mange barn og unge får også et profesjonelt undervisningstilbud innen ulike kunstfag på Oslo musikk- og kulturskole (OMK). Musikk- og kulturskolen i Oslo har imidlertid hatt lav dekningsgrad sammenlignet med landet for øvrig.

Befolkningen med innvandrerbakgrunn bruker i mindre grad kulturtilbud enn befolkningen for øvrig, med unntak av bibliotek. Deichmanske bibliotek har som kommunens folkebibliotek ansvar for litteratur- og informasjonsformidling, lesestimulering og kulturformidling, og yter service til alle skoler og barnehager, samt institusjoner.

Oslomuseene har 6,7 besøk pr innbygger – som er meget høyt både pga de mange turister og tilreisende, men også fordi Oslofolk er flittige museumsgjengere. Landsgjennomsnittet for museumsbesøk er 2,1.

Idrett står sentralt hos Oslos befolkning. Osloidretten og Skiforeningen har hele 330 000 medlemmer fordelt på 1300 idrettslag og 76 ulike idretter. Ferdigstillelsen av Holmenkollen nasjonalanlegg og gjennomføringen av Ski VM i 2011 var viktig for at Oslo skal fremstå som verdens vinterhovedstad.

2.12 Mangfold og integrering

Oslo er landets desidert mest internasjonale, flerkulturelle og mangfoldige by. Ved inngangen til 2011 var det bosatt 170 000 innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre i Oslo. Dette tilsvarer 28,4 prosent av befolkningen. Innvandrerbefolkningen er svært sammensatt og har ulik levekårsituasjon. De fleste innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre klarer seg godt i det norske samfunnet, men statistisk sett har innvandrer befolkningen en større andel med en vanskelig levekårssituasjon enn den øvrige befolkningen. De har en lavere yrkesdeltakelse, lavere inntektsnivå, større behov for offentlige stønader og flere sosiale og helsemessige problemer. Særlig utsatt er personer med flyktningbakgrunn og kort botid i Norge. I enkelte minoritetsgrupper er sysselsettingsnivået blant kvinner svært lavt. Mange minoritetselever skårer lavere på nasjonale tester enn majoritetselever. I stor grad har dette sammenheng med at minoritetselever i større grad kommer fra hjem hvor foreldrene ikke har høyere utdanning eller har en svakere tilknytning til arbeidslivet. Men samtidig er mange unge voksne med minoritetsbakgrunn ambisiøse og er overrepresentert på flere høyere studieretninger. Mange jenter med innvandrerbakgrunn utmerker seg ved gode skoleprestasjoner og fullføring av høyere utdanning.

2.13 Trivsel, tjenestekvalitet, trygghet og brukerdialog

Andelen som trives i Oslo og i nærområdet sitt har i følge Oslo kommunes publikumsundersøkelse økt med henholdsvis 5 og 6 prosentpoeng siden 2004. 80 prosent av innbyggerne i Oslo svarer at de trives svært godt i byen sin og nærområdet der de bor. Trivselen er sterkest i de vestlige bydelene samt Nordstrand og Østensjø, og lavest i de østlige bydelene og

Søndre Nordstrand. Den generelle tilfredsheten med det offentlige tjenestetilbudet i Oslo er høyere i 2010 enn tidligere år. Tjenestene til barn og unge kjennetegnes av høy grad av brukertilfredshet. Alle tjenestene har en majoritet av fornøyde brukere. Det er fremgang i brukertilfredshet for alle tjenester. Tjenestene innen pleie og omsorg har lavere grad av brukertilfredshet, men også her er det en positiv utvikling for alle tjenester.

Innbyggerne i Oslo opplever i liten grad at kommunen og bydelene legger tilrette for deres påvirkning. Innbyggerne har begrenset tiltro til at de kan påvirke kommunale beslutninger. Befolkningen føler seg trygge i nærområdet sitt, spesielt på dagtid, men mange føler seg utrygge i Oslo sentrum, særlig på kveldstid. Tilfredsheten med politiets innsats og tilstedeværelse i Oslo sentrum er lav.

Publikumsundersøkelsen viser flere områder der Oslo kommune har utfordringer. Viktige områder er: medvirkning/demokrati – medvirkning i planprosesser; utvikling av nye elektroniske tjenester og saksbehandling; utvikling av kommunens kundesentre; utvikling av tjenestekvalitet – innovasjon.

2.14 Oslo kommunes økonomiske rammebetingelser og utsikter

Oslo kommunes økonomi blir påvirket av en rekke internasjonale, nasjonale og regionale forhold. Skattesystem, skatteregler og svingninger i skattyternes næringsinntekter, aksjeutbytte og aksjekursene er blant faktorer som påvirker Oslo kommunes inntekter. Størrelsen på rammetilskuddet fra staten avhenger av Stortingets beslutning om rammer, Oslos egen befolkningsutvikling og endringer i inntektssystemet. Det er stor usikkerhet om inntektsutviklingen, både for Norge og for Oslo.

I 1998 lå Oslos utgiftskorrigerte frie inntekter1 om lag 20 prosent over landsgjennomsnittet. I 2010 ligger inntektene bare 5 prosent over landsgjennomsnittet. Det er mange faktorer som har bidratt til denne utviklingen. Sterkere grad av skatteutjevning er en viktig forklaringsfaktor. I rammetilskuddet er det en ordning som utjevner skatteinntekter. For Oslo hadde dette i 2010 den effekt at kommunen ble trukket 3 088 millioner kroner i rammetilskudd. Dette ble fordelt til kommuner og fylkeskommuner i resten av landet. Trekket tilsvarer 5 300 kroner pr innbygger i Oslo og fordelt utover resten av landet utgjør det 720 kroner pr innbygger.

Demografiske forhold påvirker både kommunens inntekts- og utgiftsside. Skatteinntektene påvirkes av antall innbyggere i yrkesaktiv alder. Rammetilskuddet påvirkes av antall innbyggere og deres fordeling mellom aldersgrupper. Utgiftene er særlig påvirket av utviklingen i de aldersgruppene som bruker kommunale tjenester, i hovedsak barn, unge og eldre. Når forholdet mellom aldergruppene endrer seg, påvirkes også den økonomiske handlefriheten. For en rekke tjenester er det en klar sammenheng mellom størrelsen på aldersgruppen og utgiftsbehovet. Demografiske utviklingstrekk indikerer strukturelle endringer som på lengre sikt kan kreve omstillinger i kommunens tjenesteapparat og som også påvirker kommunens samlede inntektsramme. Økt befolkning betyr økt etterspørsel etter kommunale tjenester. I tillegg til at kommunale driftsutgifter øker med økt befolkning, må kommunen også investere mer i bygninger og annen infrastruktur. Disse investeringene blir bare i begrenset grad finansiert ved egenkapital og det er nødvendig med betydelige låneopptak. Kommunens gjeld har derfor vist en økende tendens de senere årene.

Økende gjeldsgrad betyr økte finanskostnader i form av rente- og avdragsbetalinger, noe som vil redusere den fremtidige økonomiske

[1] Variasjoner i utgiftsbehov beregnes ved bruk av fordelingsnøklene i det statlige inntektssystemet. Fordelingsnøklene skal fange opp variasjoner i demografiske, sosiale og geografiske forhold med mer.

handlefriheten til kommunen. Det gjør også kommunen sårbar overfor økt rentenivå.

For å redusere veksten i kommunens gjeldsgrad er det i hovedsak to tiltak som vil kunne ha stor effekt: Å redusere omfanget av investeringskostnadene ved større fokus på standardisering og nøkternhet og et økt salg av kommunens eiendeler for å erstatte lånefinansiering. Eiendomssalg må balanseres mot nye behov for arealer til sosial- og teknisk infrastruktur med mer.

2.15 Arealbruk

Ved forrige gjennomgang av utbyggingsmønsteret for bolig (plangrunnlag for Kommuneplan 2008) ble det konstatert at ca. halvparten av boligbyggingen fant sted i Indre by. Denne andelen har nå steget til 55 prosent og de sentrale deler av byggesonen vil trolig også dominere boligbyggingen fremover etter hvert som Fjordbyen realiseres. I en gjennomgang av arealpotensialet for boligformål per 1.1.2011 er det på grunnlag av foreliggende planportefølje og godkjente byggesaker registrert et potensial for bygging av 65 200 boliger. Boligpotensialet fordeler seg med 48 prosent til indre by, 23 prosent til ytre by syd, 17 prosent til ytre by øst og 12 prosent til ytre by vest. Boligbyggebehovet i kommende planperiode er anslått til mellom 83 000 og 100 000 boliger. Å øke planberedskapen for bygging av boliger også sett i forhold til behovet for teknisk og sosial infrastruktur (skoler og barnehager) er en sentral utfordring. For eksempel skal det i de kommende ti årene etableres om lag 18 000 elevplasser, jf. skolebehovsplan 2012 – 2022.

Også nærings- og arbeidsplassutbyggingen skjer konsentrert, utbyggingen har i stor grad foregått i kollektivknutepunkt som Oslo S-området, Nydalen, Skøyen, Blindern-Gaustad, Bryn-Helsfyr og Økern. I en gjennomgang av arealpotensialet for næringsformål per 1.1.2011 er det registrert et foreløpig potensial på 3,6 mill m2. Beredskapsbehovet i Oslos byggesone for næringsutbygging ligger i intervallet 5–6 mill m2 næringsareal.

I perioden 2000–2011 er det bygget 146 000 m2 skolebygg, 40 000 m2 er igangsatt og 45 000 m2 har status som godkjent for bygging. Grunnskolens andel av det samlede utbyggingsvolumet er 52,5 prosent. I perioden har det også vært betydelig barnehagebygging, både bygging av helt nye barnehager, ombygging til barnehage og utvidelser (tilbygg/påbygg) av eksisterende bygningsmasse. Det har vært størst byggeaktivitet målt i m2 i bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, fulgt av Nordre Aker, Bjerke, Østensjø og Nordstrand. Samlet bygging er på 129 600 m2 hvorav 83 600 m2 av disse er tatt i bruk, 40 000 m2 igangsatt og 6 000 m2 er godkjent.

Grønnstrukturen i Oslo utgjøres av byens elver med tilhørende grøntbelter som forbinder Marka med sjøen, samt et nett av turveier og små og store grøntområder. Byggesonen, som utgjør ca 1/3 av byens landareal, har en stor andel grønne arealer som imidlertid er noe skjevt fordelt i forhold til den enkelte bydels befolkningstall. Det har vært en økning i det regulerte grøntarealet de siste årene. Fra 2000 til 2010 er det regulerte grøntarealet økt med 970 daa til 23 200 daa. Eksempler på større arealer som er regulert til grønne formål er Østensjøområdet Miljøpark, arealer langs Alna og Ljanselvdalen. Eksempler på områder som er omregulert fra grønne formål er del av Husebyskogen, Bislet og deler av Valle Hovin. Ikke alle disse medfører en endring i faktisk bruk av områdene.

Til tross for at planmessig sikret grøntareal har økt, viser tall fordelt på antall innbyggere at denne økningen ikke holder tritt med befolkningsveksten. Tallene fra 2000 viser 43,9 m2 regulert areal pr. innbygger, i 2010 er tilsvarende 39,6 m2. For å komplettere bildet kan de største arealene som er sikret gjennom kommunedelplaner (statens eiendommer på Bygdøy og Mastemyråsen) legges til. Da blir tallene henholdsvis 49 m2 og 44 m2.

3. Oslos muligheter og utfordringer – planleggingsbehov

Oslo kommune har oppgaver som velferdskommune, stor tjenesteyter, lokal myndighet, samfunnsutvikler og regional aktør. Kommunen har en rekke lovpålagte oppgaver og skal løse disse innenfor inntektsrammer som i store trekk er bestemt av staten. Kommunen har som oppgave å skape en lokalpolitisk løsning som tar hensyn til befolkningens behov, men er på mange områder avhengig av statlige vedtak og finansiering. Gjennom EØS-avtalen påvirkes også Oslo kommune i økende grad av beslutninger og direktiver fattet i EU. Kommuneplanen er et redskap for å se alle disse forhold i sammenheng og legge føringer som sikrer samspill mellom alle kommunale sektorer og samspill med statlige virksomheter og privat sektor.

Hovedtemaet for kommuneplanarbeidet er de utfordringer og muligheter som følger av befolkningsutviklingen.

Veksten kommer i hele regionen og regionen er ett bolig- og arbeidsmarked. Veksten øker presset på infrastrukturen i Oslo og det er viktig at utbyggingsmønsteret i regionen samlet utvikler seg slik at flere kan reise kollektivt når de arbeider i Oslo. Veksten gir muligheter for å utvikle en konkurransedyktig europeisk region, men det forutsetter et godt samarbeid mellom alle regionale aktører. Veksten forsterker utfordringene når byen skal nå sine miljø- og klimamål.

Befolkningsveksten er ikke styrt av Oslo kommune, selv om en restriktiv tilrettelegging for bolig og næring kunne dempe veksten på lang sikt. Dette ville redusere kvaliteten på næringsutviklingen og øke presset i boligmarkedet og på kommunens tjenesteyting.

Byrådet vil derfor legge til rette for at byens vekst skjer på en bærekraftig måte og at kommunen forvalter sin økonomi og utvikler sine strategier slik at byen blir i stand til å løse oppgavene som følger av befolkningsveksten.

Viktige utfordringer i denne forbindelse er:

- Sikre finansiering, utvikling, vedlikehold og utbygging av tjenester og infrastruktur med god kvalitet tilpasset ulike befolkningsgruppers behov.
- Legge til rette for verdiskaping, integrering og sosial og kulturell utvikling.
- Sikre nok utbyggingsareal og boligtilbud med kvalitet.
- Sikre nok utbyggingsareal for kultur- og næringsutvikling.
- Sikre nok areal for sentrale samferdselsprosjekter og teknisk infrastruktur over og under bakken.
- Sikre nok utbyggingsareal for skole, barnehager, sykehjem/omsorgsboliger og sosiale tilbud.
- Sikre nok areal til rekreasjon og blågrønnstruktur.
- Sikre byens verdifulle historiske trekk.
- Sikre at veksten er bærekraftig og har en kvalitet som gir noe tilbake til byen.

Kommunen vil møte økte behov for og økende forventninger til kommunale tjenester.

Byrådet vil møte utfordringene og gjennomføre planarbeidet med følgende åtte fokusområder:

1. Kvalitet i kommunens tjenester – økonomi og brukerinnflytelse
2. Levekår, trygghet og sosial mobilitet
3. Nyskaping i en internasjonal næringsby og landets kunnskapshovedstad
4. Kultur og livskvalitet i en skapende by
5. Klimakutt og miljøby
6. Velfungerende storby og hovedstadsregion
7. Økonomisk bærekraft og innovasjon i kommunen
8. Boligutvikling frem mot 2030.

Oslo kommune skal ha et regionalt og internasjonalt perspektiv på sitt planarbeid innenfor alle fokusområdene.

Nasjonale rammebetingelser skal gi lokale og regionale myndigheter mulighet til å ta ansvar for sine velferds- og utviklingsoppgaver. I Hovedstadsmeldingen – St.meld. nr 31 (2006–2007) peker Regjeringen på at hele landet har interesse av at hovedstaden utvikler seg som en attraktiv og konkurransedyktig byregion. Regjeringen vil samarbeide med regionen for å sikre den rollen hovedstaden skal ha som drivkraft for alle deler av landet. På områder der Oslo og hovedstadsregionen har spesielle utfordringer vil regjeringen vurdere en særlig nasjonal innsats for å bidra til å løse viktige oppgaver. På alle fokusområdene har kommunen forventninger om medvirkning fra staten slik at Oslo blir satt i stand til å møte sine utfordringer og muligheter i planperioden.

God integrering og opplæring er viktig for å gi alle en sjanse. Sosial mobilitet kan bidra til å motvirke tendenser til segregering og marginalisering av etniske minoriteter.

3.1 Kvalitet i kommunens tjenester – økonomi og brukerinnflytelse

Kommunen vil møte økt behov for og økende forventninger til kommunale tjenester. Et viktig plantema er hvordan forholdet mellom kvalitet, brukerorientering, kostnader og økonomiske rammevilkår kan balanseres. Det er behov for både økt kapasitet, omstilling og innovasjon. Forventningene til kommunens tjenester både fra nye generasjoner og brukere med ulik etnisk bakgrunn vil bli mer sammensatte enn før, og det er sentralt å sikre likeverdige tjenester til alle befolkningsgrupper. Det blir viktig å utnytte brukernes innsikt og erfaringer for å utvikle tjenestenes innhold, treffsikkerhet og effektivitet, og for å prioritere riktig. Oslo kommune vil delta i internasjonalt samarbeid for å dele erfaringer og for å få ny kunnskap i arbeidet med å videreutvikle tjenestetilbudet til byens innbyggere.

Et annet plantema er hvordan legge til rette for at sosiale problemer forebygges og at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre. Forebygging, inngrep i tide og samarbeid mellom kommunens virksomheter er viktig i utviklingen av kommunens strategier og planlegging. Kommunens planlegging og utforming av tilbudene skal følge prinsippet om laveste/beste effektive omsorgsnivå.

I skole, barnehage og omsorgssektor trenger kommunen i årene som kommer mange godt

kvalifiserte fagfolk. Å beholde, kvalifisere og rekruttere medarbeidere er et plantema som er særlig viktig for kvalitet i kommunens tjenester. Det er avgjørende å utvikle en høy kvalitet i barnehagetilbudet. En utfordring er å sikre at alle barn kan norsk tilstrekkelig godt når de starter i skolen.

NAV-, samhandlings- og pensjonsreformene gir nye premisser for kommunal oppgaveløsning og nytt grensesnitt for samhandling mellom stat og kommune. Et viktig plantema vil være hvilke følger de tre velferdsreformene får for kommunenes oppgaver, organisering og økonomi. Samhandlingsreformen legger opp til at pasientene skal behandles i kommunene hvis de der får et like godt, eller bedre, tilbud som på sykehus. Samhandlingsreformen og ny folkehelselov stiller nye krav til kommunens oversikt over helsetilstand og påvirkingsfaktorer, og til planlegging og utvikling av helsetilbudet og det forebyggende arbeidet. Gode data om levekår for ulike deler av byen er et viktig grunnlag for kommunens utviklingsarbeid og planlegging, og vil bli bygd opp som ledd i folkehelsearbeidet.

Oslo kommunes forventninger til staten:

- Nasjonale rammer for velferdsreformer avklares i god tid
- Reformene blir fullfinansiert
- Innføring av nytt kapitaltilskudd til utbygging av skoler og barnehager, etter modell av ordningen for eldreomsorgen
- Inntektssystemet må ta bedre hensyn til at utbygging av tjenestetilbud til en voksende befolkning gir vekstkommunene økte finanskostnader.

3.2 Levekår, trygghet og sosial mobilitet

Både de beste levekår og landets største levekårsproblemer finnes i Oslo. Bydelene skårer ulikt på levekårsindikatorene og bydelene og skolene har ulike typer utfordringer. Det er samtidig store forskjeller innad i mange bydeler. Byens sosiale geografi er i stadig forandring og levekårsutfordringene er på vandring. Et sentralt plantema er kommunens beredskap for endringer i behovene for tjenester og tilpasning av tilbud og organisering av tjenestetilbudet til omfanget av levekårsproblemer. Dette omfatter blant annet aktivisering mot fattigdom, herunder integrering i arbeidsmarkedet, norskopplæring, boligvirkemidler og generell utforming av boliger og arbeidsplasser. Kommuneplanen må legge til rette for gode bo- og oppvekstforhold med begrenset støy og forurensing.

Oslotrender 2011 viser at 5 delbydeler i Oslo skårer dårlig på alle levekårsindikatorer. Disse fem delbydeler skiller seg ut på statistikken på en alvorlig måte. En slik situasjon krever nøye oppfølging. Kunnskapen om dette må forplikte kommunen til både å utrede årsakene til hvorfor disse områdene skiller seg ut og hvilke særskilte tiltak som må settes inn lokalt. Vi vet at deltagelse i arbeidslivet, og spesielt kvinners deltagelse, er en viktig faktor for bedring av levekår og kommunen må se på hvordan innsatsen for økt arbeidsdeltagelse kan forsterkes. Hvordan fysiske og sosiale faktorer i bomiljø kan påvirkes og bedres må også vurderes. Det må utredes hvordan kommunen kan utarbeide og iverksette metoder for å fange opp områder med en negativ utvikling tidlig, og hvordan man kan snu en slik utvikling for disse enkeltområdene

Arealplanleggingen skal legge til rette for en tilstrekkelig boligbygging. Kommuneplanen må legge til rette for at det er nok og riktig areal til kommunale tjenester og infrastruktur i en by som vokser, og følge opp med strategier for tomteanskaffelse.

Sosial mobilitet kan motvirke tendenser til segregering og marginalisering av etniske minoriteter. Et viktig spørsmål er hvordan kommunen kan legge til rette for at så mange som

mulig kan realisere sine evner og muligheter. En sentral utfordring er å få flere elever på videregående skole til å fullføre og bestå.

Mange føler seg utrygge i Oslo sentrum særlig på kveldstid. Et viktig plantema er reduksjon av risiko og forebygging av kriminalitet, samtidig som det er behov for å styrke politiets innsats og nærvær.

De omfattende flyttebevegelsene i Oslos boligmarked er i stor grad bestemt av husholdningenes ressurser, og dette bidrar til bokonsentrasjon av ulike grupper etter økonomisk evne. Byutviklingsstrategi, områdeplaner, boligsammensetning og boligvirkemidler kan vurderes i en samlet strategi mot opphoping av levekårsproblemer i enkelte strøk.

Oslo kommunes forventninger til staten:

- Statlig politikk må fullt ut ta høyde for at Oslo har mange fattige og har individer, grupper og områder med betydelige levekårsproblemer.
- Tilstrekkelige boligvirkemidler gjennom Husbanken og prioritering av langsiktige områdesatsinger. Oslos barnevernsutfordringer må sikres samme finansiering som sektoren har i resten av landet.
- Grunnskoleopplæring for voksne innvandrere som har dårlige norskkunnskaper etter obligatorisk norskopplæring må gis statlig støtte.
- Politiressursene i Oslo må styrkes for å ta vare på sikkerheten i hovedstaden og øke befolkningens trygghet.

3.3 Nyskapende internasjonal næringsby og landets kunnskapshovedstad

Hovedstadsregionens sterke vekst er et samspill mellom økende befolkning og verdiskaping. Oslo trenger sterkt næringsliv og gode skatteinntekter for å løse sine velferds- og investeringsutfordringer og store investeringer i kommende år. Hvordan Oslo skal bli blant de mest innovative og konkurransedyktige byene i Europa er et viktig planspørsmål. Oslos storbymangfold gir godt grunnlag for kreativitet og nyskaping. De kunnskapsintensive tjenestene trives i Oslo, og rundt halvparten av produksjonen i disse næringene skjer i hovedstadsregionen. En viktig del av norske kunnskapsinstitusjoner (universitet, høyskole og forskningsinstitutter) er Oslobasert. Byen har høyt kompetent arbeidskraft, stor innpendling fra Osloregionen og får i årene som kommer flere innbyggere i yrkesaktiv alder. Sysselsetningsveksten vil komme innen kunnskapsbaserte tjenester og helse- og sosialsektoren.

Osloregionen har spesielle fortrinn innenfor maritime næringer, energi og miljø, IKT-næringer, «life science» og kulturnæringer. Hovedstadsregionen har imidlertid falt tilbake til 29. plass på den europeiske innovasjonsindeksen. Det er derfor et sentralt spørsmål hvordan kommunen kan legge til rette slik at potensialene i verdiskapende innovasjonsmiljøer kan realiseres. I denne sammenheng er Oslo avhengig av et samspill med universitet, høyskoler og forskning, privat næringsliv og medvirkning fra statlige aktører. Oslo ønsker å være en aktiv vertskommune for universitets- og høgskolemiljøet i hovedstaden. For å fremme internasjonal konkurranseevne er det også et plantema hvordan Oslos internasjonale profil kan bli tydeligere.

Byens interne funksjonsdyktighet er viktigfor internasjonal konkurransedyktighet. For næringslivet er det avgjørende at kommuneplanen er forutsigbar, samtidig som reguleringsplanprosesser og byggesaksbehandling er effektiv. Fleksibiliteten må ivaretas innenfor overordnede strategier og retningslinjer som ligger fast. Mobilitet, kommunikasjon og transport er viktig både for bedriftenes daglig drift og utvikling. I en strategi for verdiskaping er kommunens tilrettelegging for befolkningens livskvalitet og en attraktiv og velfungerende by grunnleggende.

Å tilrettelegge for samarbeid mellom skole, næringsliv og forskning er sentralt tema i denne sammenheng. Barn og unge i Norges kunnskapshovedstad må forberedes til et internasjonalt arbeidsmarked med høye krav til kunnskap og kulturell og språklig kompetanse.

Den mangfoldige kulturelle kompetansen i Oslos minoritetsbefolkning er viktig for byens næringsutvikling.

Den brede språklige kompetansen i byens befolkning må brukes for å gi nye muligheter for næringslivet.

Osloskolen skal være med på å skape det flerkulturelle fellesskapet vi ønsker skal prege byen, og bygge opp under felles verdier i samfunnet. Kommunen må se på hvordan dette arbeidet kan styrkes gjennom for eksempel undervisning, samarbeid mellom skole/hjem og samarbeid med eksterne aktører.

Hvordan videre satsing i Osloskolen skal gi alle Osloelever grunnleggende ferdigheter og utfordringer å vokse på er et sentralt plantema. Oslo skårer godt på nasjonale prøver til tross for en rekke utfordringer. Kommunen har landets mest sammensatte elevmasse. For mange elever har svake læringsresultater og variasjonene i læringsresultater mellom skoler er for store og det er for mange elever som ikke fullfører videregående skole.

Befolkningsveksten fremover vil dessuten medføre et sterkt behov for å bygge flere barnehager og skoler og behov for å rekruttere flere fagfolk til skoler og barnehager.

Oslo kommunes forventninger til staten:

- Positive rammebetingelser og virkemidler for nyskaping som støtter opp om Oslos særlige rolle i norsk verdiskaping, blant annet gjennom prioritering av bedrifter, prosjekter og regioner med størst innovasjonspotensial ved fordeling av midlene til innovasjon.
- Aktivt samarbeid om internasjonal profilering av hovedstaden og utvikling av kulturlivet.
- Bidrag til styrking av hovedstadsregionens internasjonale konkurranseevne, bl.a. med bidrag til å utvikle hovedstadsregionens kreative næringer, profilering, identitet og kulturliv, samt aktiv innsats for tilknytning av Oslo til det europeiske høyhastighetsnettet for jernbane.
- Styrke tiltakene for å utdanne gode fagfolk til skoler og barnehager.
- Forbedre de økonomiske rammer for investering i skoler og barnehager slik at de tar høyde for høyt byggekostnadsnivå
- Gi kommunen rom og anledning til å drive et aktivt skoleutviklingsarbeid.

Oslo er en kunnskapsby. Oslo Cancer Cluster har etablert seg som et av verdens ledende miljøer innen Life Science.

3.4 Kultur og livskvalitet – en skapende by

Kulturtilbudet og høy deltakelse i kulturelle aktiviteter er viktig fordi det gir bidrag til livskvalitet og styrker byens grunnlag for kreativitet og verdiskaping. Den langsiktige kommunale planlegging for idrett og kultur skal

stimulere byens mangfoldige lokale aktivitet, styrke tilrettelegging for kunst og forvaltning av byens kulturskatter, og legge grunnlag for at Oslo oppnår høy internasjonal oppmerksomhet. Forutsetningene for å videreutvikle byens rolle som Norges fremste kulturby, musikkhovedstad og festivalby skal gjennomgås og behovet for produksjonsarealer for kulturaktivitet og kulturnæringer uten sjangerbinding skal vurderes. Et viktig tema på dette feltet er hvordan kulturlivets institusjoner og foreninger kan utvikle tilbud som favner alle, uavhengig av alder og bakgrunn. I en by med omfattende flytting har idrettslag, skoler og foreninger viktige roller som vertskap i lokalsamfunnet. Sammenlignet med andre byer på størrelse med hver av Oslos bydeler, er lokale kulturknutepunkt relativt svakt utbygget i Oslo. Plassbehov for kulturaktiviteter skal tillegges vekt ved disponering av arealer.

Idrett har en viktig rolle i byen og et stort potensial for å engasjere og forene ikke minst ungdom. Oslo har i dag en mye lavere dekning av idrettsanlegg og bad enn landet for øvrig. I flere områder i byen må idrettslag si nei til barn og unge, og det vil være krevende å utvide kapasiteten i takt med befolkningsveksten.

Oslo kommunes forventninger til staten:

- Samhandling om bærekraftig utforming, arkitektonisk kvalitet og god integrering i bystrukturen for statens anlegg i Oslo.
- Bevare og utvikle nasjonalt viktige institusjoner, anlegg og byggverk i hovedstaden.
- Støtte til anlegg for breddeidretten som sikrer et større tilbud av bruksanlegg for breddeidrettene for byens økende antall barn og unge.
- Stat og kommune bør koordinere og avstemme statlig og kommunal innsats overfor kulturliv og kulturnæringer.

3.5 Klimakutt og miljøby

Bystyret har vedtatt at klimagassutslippene i Oslo i forhold til 1990-nivået skal halveres innen 2030 og at Oslo skal være en klimanøytral by i 2050. Et sentralt tema er hvordan et samlet sett av virkemidler for klimagasskutt kan utformes på en mest effektiv og samfunnsøkonomisk måte (transport, stasjonær energibruk og rammebetingelser for bygg og anlegg).

Transport er den største kilden til klimagassutslipp i Oslo. Skal byen nå sine mål, må en få til en klimanøytral kollektivtrafikk med tilstrekkelig kapasitet og en sterk reduksjon i utslippene fra biltransporten. Å legge til rette for at sykkel- og gangtrafikk kan øke sin andel av det totale trafikkarbeidet er viktig både i et klima- og folkehelseperspektiv. Arealeffektiv bolig- og næringsutvikling i tilknytning til kapasitetssterke kollektivknutepunkter er sentralt for å redusere biltrafikk og imøtekomme klimautfordringene.

En annen kilde til klimagassutslipp i Oslo er knyttet til energibruk i bygninger og anlegg. For å nå klimamålene må byutviklingen preges av bygg og anlegg med lav energibruk (passivhus og plusshus), fossilfrie energikilder, spesielt i rehabiliteringsprosjekter. Kommunen trenger sterkere virkemidler for å påvirke borgernes transportbruk og støtte opp om byutviklingsstrategiens vekt på klima og miljø.

Planarbeidet skal også omfatte strategier for gode fellesrom, vurdere utvikling av et godt bymiljø i en helhet av urbane, grønne og blå kvaliteter, og vise hvordan utviklingsområder som Fjordbyen kan tjene hele byen. Den sterke veksten kan gi nye muligheter for å tilføre ressurser som gir gode miljøkvaliteter i byområder i hele byen. Et viktig plantema er hvordan stedsutvikling og tilrettelegging for attraktive møteplasser kan gi byen nye urbane kvaliteter når veksten krever høyere tetthet i byggesonen.

Oslo kommunes forventninger til staten:

- Lovverket må gi kommunen hjemler til å gjennomføre klimasatsingen i byen.
- Statens virksomheter i Oslo må følge opp de samme miljø- og klimatiltak som kommunen pålegger seg selv.
- Staten må bidra til styrking og utvikling av T-banen og nye nødvendige sentrumstunneler både for t-bane og tog.
- Jernbanens terminalløsninger må avklares
- Nye virkemidler må fremme raskere overgang til null- og lavutslippsbiler.

3.6 Velfungerende storby og hovedstadsregion

At hovedstadsregionen er internt funksjonsdyktig er viktig for den internasjonale konkurranseevne. Sterk vekst vil føre med seg store fysiske forandringer i byen og valg av byutviklingsstrategier er et krevende plantema, jf kapittel 4. For å se byens muligheter for bærekraftig vekst og løsningene på transport- og miljøutfordringene skal det utredes alternative løsninger for byutviklingen og fremlegges forslag til byutviklingsstrategi i Kommuneplan 2013.

For å velge kurs er det nødvendig å vurdere de økonomiske konsekvenser av befolkningsutviklingen og forslaget til revisjon av byutviklingsstrategien. Det er viktig også å drøfte byens sosioøkonomiske utviklingsmønster. Å tilrettelegge for en tilstrekkelig og variert boligbygging er nødvendig for en balansert utvikling av bysamfunnet og vil stå sentralt i utformingen av byutviklingsstrategien.

En velfungerende storby i vekst skal ha rom for det nye som vil prege byen i flere generasjoner, og det er viktig å avklare hvordan økt utnyttelse av arealer kan skape et bedre bymiljø. I planarbeidet må det derfor gjøres analyser av kvaliteter, tettheter, arealbruk og mulig sambruk av arealer, samt vurderes hvilke nye grep som kan velges for å få gode steder i en tettere by.

Den sterke befolkningsveksten medfører betydelig økning i transportetterspørselen og kan kreve en fordobling av antall kollektivreiser fordi persontransportvekst i hovedsak må løses kollektivt. Dette tilsier at planleggingen må vurdere det betydelige behovet for økte investeringer i infrastruktur og materiell.

Det er viktig at kommunen får en fullstendig oversikt over hvor stort vedlikeholdsetterslepet er på alle kommunens bygg, fordelt på sektor, og hvilken plan kommunen har for å fjerne etterslepet.

Oslo kommunes forventning til staten:

- Følge opp Oslos planstrategi og den regionale planstrategien for areal og transport gjennom Nasjonal transportplan 2014–2023 og Oslopakke 3.
- Prioritere en forpliktende finansieringsplan for infrastrukturprosjektene som blir ryggrad i en bærekraftig byutviklingsstrategi.

3.7 Økonomisk bærekraft og innovasjon i kommunen

Innbyggernes behov og brukernes forventninger til kommunale tjenester er i utvikling. I en vekstperiode øker kommunens oppgaver og det er nødvendig å finne gode og effektive løsninger. Nye sosiale utfordringer kan kreve nyskaping og utvikling av nye virkemidler. Et viktig plantema er hvordan Oslo kommune kan utløse mer nyskaping og læring i egen organisasjon.

Innovasjon (eller nyskaping) er å gjøre en vesentlig endring i måten organisasjonen opererer på eller i de tjenester den leverer. Innovasjon i offentlig sektor kan ha mange former og omfatte aktiviteter innenfor henholdsvis politikkutforming, forvaltning og tjenestetilbud. Offentlige anskaffelser, E-governance, nye tjenester, forenkling av regelverk, orga-

nisasjonsutvikling og teknologiutvikling er noen eksempler. Utgangspunkt for bedre innovative prosesser i Oslo kommune vil være å finne arbeidsmåter som forbedrer kvaliteten i tjenestene, forbedrer brukertilfredsheten, gjør kommunen til en mer interessant arbeidsplass, eller finner mer effektive måter for å nå fastsatte mål. I denne sammenheng er det viktig å kartlegge endringsbehov og dokumentere pågående utviklingsarbeid i Oslo kommune. Planprosesser må organiseres slik at de ansatte kan bidra aktivt til utviklingen av tjenestetilbudet.

En viktig side ved innovasjon i offentlig sektor er utvikling av offentlig-privat samarbeid som kan skape størst mulig nytte for kommunen og legger til rette for bruk av ekspertise og kreativitet hos private. Næringslivet har stor omstillingsevne og kan vise nye løsningsmuligheter. Kommunen må utvikle rollen som "krevende kunde" og utnytte offentlige anskaffelser til å stimulere innovasjon gjennom leverandørutvikling, slik det er mulig innenfor regelverket for offentlige anskaffelser. Frivillige organisasjoner har historisk spilt en avgjørende sosial rolle og i flere tilfeller skapt tilbud før kommunen kom på banen. Et plantema er å utvikle evnen til å spille på lag og samarbeide med næringslivet og frivillige, religiøse, humanitære og ideelle organisasjoner på sosial- og velferdsområdet.

Oslo kommunes forventning til staten:

- Utvikle lov og regelverk som muliggjør fleksibel utprøving av nye innovative løsninger og arbeidsmetoder i kommunen.
- Økonomiske incentivordninger som gjør det mulig å løfte frem bedre arbeidsmetoder.
- Nytt FOU-program for kommunal innovasjon.
- Utvikle relevante indikatorer og statistikk om innovasjon i offentlig virksomhet.

3.8. Boligutvikling frem mot 2030

Befolkningsveksten skaper et stort behov for nye boliger i Oslo. Dagens nivå på boligbyggingen er ikke tilstrekkelig og det trengs et taktskifte i arbeidet med å skaffe flere boliger. Behovet for flere boliger skal ikke gå på bekostning av kvalitet. Nye boliger skal ha gode lysforhold og tilgang til friarealer.

Å dekke boligbehovet krever mer av kommunen enn regulering. Tilgangen til skoler, barnehager, kollektivtransport og rekreasjonsarealer krever helhetlig planlegging. Det er sentralt at kommunen samarbeider aktivt med grunneiere og utbyggere for å tilrettelegge for økt boligbygging slik det er gjort på Ensjø og i Fjordbyen. Et godt utbygd kollektivsystem er avgjørende for en bærekraftig boligutbygging, og det er viktig å utrede hvilke stasjonsnære områder som peker seg ut med et stort fortettingspotensial. Boligutviklingen skal bidra til å gjøre Oslo mer miljøvennlig.

Oslo kommunes forventninger til staten:

- Medvirke til økt tempo i boligbyggingen i Oslo og hovedstadsregionen.
- Gjennomføre forenkling av regelverket for plan- og byggesak.

4. Arbeidet med byutviklingsstrategier og juridisk bindende arealdel

Den sterke befolkningsutviklingen krever en ny samlet byutviklingsstrategi som ser byens muligheter og utfordringer i sammenheng med hele hovedstadsregionens utvikling. Arbeidet med byutviklingsstrategiene skal munne ut i et strategisk arealkart som skal ses i sammenheng med den felles regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus.

Kommuneplan 2008 ble vedtatt med byutviklingsstrategier og et strategisk kart, men uten heldekkende juridisk bindende arealdel. Ifølge ny plan- og bygningslov som ble innført fra 2009, skal alle kommuneplaner ha arealdel med et plankart som viser juridisk bindende arealformål og som det kan knyttes hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer til.

Planhorisonten for kommuneplanens arealdel er 2030, men utredningen av byutviklingsstrategi vil også omfatte et lengre perspektiv, fordi veksten har store konsekvenser på lang sikt. Det skal gjøres omfattende investeringer (samferdsel, vann/avløp, renovasjon, strømforsyning mv), som er styrende for utviklingen i mange tiår fremover. Planarbeidet vil derfor også ha et langtidsperspektiv frem mot år 2050. Dette samsvarer med den regionale planstrategiens langsiktige perspektiv.

Kommuneplan 2013 skal gjøre strategiske valg for bystrukturens utvikling. Byutviklingsstrategien skal underbygges med drøfting av tre ulike strategiske byplangrep.

4.1 Tre alternative byplangrep skal vurderes

Veksten gjør det nødvendig å se med nye øyne på de vedtatte planene og å utvikle nye plangrep. Hvor og hvordan veksten håndteres og samordnes med et kapasitetssterkt transportsystem vil være en helt sentral diskusjon i arbeidet med byutviklingsstrategiene.

Oslos vedtatte planer har bygd på en lavere vekst enn byen nå må forvente og planarbeidet må finne de fremtidige utviklingsmulighetene.

Byrådet legger opp til å videreføre hovedtrekk i nåværende arealpolitikk med en banebasert flerkjernet knutepunktsutvikling. Tre ulike mulige grep som videreutvikler denne byutviklingsstrategien er blitt utredet:

I. Den regionale «korridorbyen»:
Utvikling med høy utnyttelse i de tre korridorene mot vest, nordøst og syd prioriteres. Grepet innebærer kraftig utbyggingstetthet i soner langs et kapasitetssterkt transportsystem med jernbane og T-bane som hovedskjelett i regionen.

Den videre byutviklingsstrategien skal utredes gjennom tre ulike grep; Korridorbyen, Ringbanebyen og Herlighetsbyen.

Områder/problemstillinger til vurdering:

- utvikling i Groruddalen (i dalbunnen langs jernbane/ny T-bane, og i dalsidene langs eksisterendete T-bane), med forbindelse til Romerike (Ahus/ Nittedal/ Ullensaker)
- knutepunktutvikling – valg av eksisterende og nye knutepunkter i korridorene, avgrensing, innhold og utforming; hvordan kan knutepunktene utvikles til å bli gode steder?
- utvikling av sydkorridoren til mer flerfunksjonell bruk enn i gjeldende plangrunnlag, også sett i lyset av nytt dobbeltspor Oslo – Ski
- utvikling av Gjersrud – Stensrud som del av sydkorridoren
- indre by som nav i korridorbyen (rolle, tetthet, funksjoner, baneforsyning – lokalisering av nye banetunneler)
- utvikling langs vestkorridoren – sammenheng med jernbanen og mulig ny Fornebubane. Miljøforbedrende tiltak langs E 18 - herunder miljølokk - som kan legge til rette for byutvikling og tilgang til fjorden
- illustrasjon av sammenheng med regional utvikling.

Kollektivtilbudet skal utredes med muligheter for nye tverrgående T-baner utenfor sentrum.

II. Den byovergripende «ringbanebyen»:
Utvikling med høy utnyttelse prioriteres i områder med utbyggingspotensial langs eksisterende eller nye tverrforbindelser på banenettet, og i knutepunkter med radielle baner, for å redusere belastningen mot og gjennom sentrum. Eksempel på slik tverrforbindelse kan være ny indre eller ytre T-banering.

Områder/problemstillinger til vurdering:

- mulig potensial langs Ruters (og andres) forslag til nye tverrgående T-baner utenfor sentrum
- mulig supplerende potensial langs eksisterende/ vedtatte tverrgående banestrekninger
- mulig potensial i knutepunktene mellom radielle og tverrgående baner; avgrensing, innhold og utforming; hvordan kan knutepunktene utvikles til å bli gode steder?
- mulige nye ringbaner/ tverrgående baner som knytter sammen områder med utviklingspotensial
- herunder utvikling i områdene mellom indre by og Alnabru, knyttet til tverrgående kollektivforbindelse.

III «Herlighetsbyen»:
Utvikling med høy utnyttelse prioriteres i lokalområder med «herlighetsverdier», det vil si i områder i gang-/ sykkelavstand til viktige bytilbud og kvaliteter som mange mennesker kan ha stor glede av: Langs fjorden, langs byens elver og bekker, nær store grøntområder og idrettsområder i byggesonen, inntil Marka, nær senterdannelser med særlig godt servicetilbud, nær kulturtilbud og særpregede kulturelle identitetsområder, inntil institusjonelle/ FoU-utviklingsområder, i utvalgte områder mellom Ring 2 og 3 (også småhusområdene).

Områder/problemstillinger til vurdering:

- utforsking og avveining av hvilke utbygde områder med «herlighetsverdier» som kan transformeres, hvilke som kan fortettes, og hvilke som ikke har utviklingspotensial
- utpeking av områder med «herlighetsverdier» som lar seg forsyne av et velfungerende kollektivnett
- mulig økt utnyttelse av deler av Indre by og Fjordbyen
- utforskning av mulige nye «herlighetsverdier», lokalisering av dem og vurdering av muligheter for ny stedsutvikling knyttet til dem
- utvikling av bebyggelsesformer i områder med ulik «herlighetsverdi».

Plan- og bygningsetaten har med utgangspunkt i de tre ulike byplangrepene engasjert tre konsulentgrupper som har gjennomført utredninger med år 2050 som tidsperspektiv.

De tre ulike planinnspillene vil bli vurdert i arbeidet med en revisjon av byutviklingsstrategien og det skal gjennomføres overordnede vurderinger av kommunaløkonomiske konsekvenser og sosioøkonomiske utviklingsmønstre.

4.2 Viktige premisser og hensyn for arealplanarbeidet

Økte arealbehov og begrenset byggesone

Med den økte veksten må det legges til rette for opp mot 100 000 nye boliger frem til 2030 og 5–6 000 000 m2 næringsareal. Dette er ca 30 prosent mer enn forutsatt i Kommuneplan 2008. Dette vil skape nye utfordringer for de arealmessige og kvalitetsmessige sidene ved den fysiske byutviklingen. Det er behov for areal til økt kapasitet for skole, barnehage, sykehjem/omsorgsboliger og annen sosial og teknisk infrastruktur. Det vil også være behov for arealer under bakken for teknisk infrastruktur, for eksempel tunneler, kulverter og avfallssug. Oslo har allerede få idrettsanlegg i forhold til folketallet og stor belastning på etablerte anlegg. Også tilrettelegging for friluftsliv krever areal. Samfunnsmessig nødvendig infrastruktur, slik som godsterminaler, baneanlegg, kraftforsyning, anlegg for avfallshåndtering, snølagring og gravplasser krever betydelige arealer. På enkelte felt er det mulig å effektivisere, men på andre områder krever økt kapasitet økt areal.

Sambruk av arealer, arealeffektivisering, nedgraving av kraftlinjer og lokkløsninger over transportårer er blant grep som kan vurderes. Investeringene i sosial og teknisk infrastruktur vil i stor grad påvirke lokalområdene i byen, og kan gi nye potensialer for positiv lokal stedsutvikling.

Koordinering av byvekst og kollektivutbygging

Byveksten må samordnes med videre utvikling av kollektivnettet og spesielt banenettet dersom byen skal fungere godt og innbyggere

Tilrettelegging for fotgjengere og sykkel bidrar til godt miljø.

og næringsliv skal unngå «kø, kork og kaos». Dette er også avgjørende for at kommunen skal kunne nå sine mål for klimagassutslippsreduksjon, god luftkvalitet og redusert støy. Kommuneplanarbeidet skal drøfte hvilke strategier som skal velges for å ivareta samordningen og gjennomføringen av tiltak som følger av arealbruk og økte transportbehov. I planperioden må det planlegges for en ytterligere vekst og oppgradering av banenettet, blant annet nye baneutbygginger i hovedkorridorene mot vest, øst og syd. Styrking av gjennomgående banekapasitet for T-bane og jernbane, herunder eventuelle nye sentrumstunneler må vurderes. Jernbanen må ta en større del den samlede godstrafikken. Videre utvikling av regional terminalstruktur og havneoppgavene er derfor viktig i planarbeidet.

Oslopakke 3-samarbeidet har en sentral rolle i utviklingen av transportsystemet i Oslo og Akershus. Samferdselsprosjektene i Oslopakke 3 skal revideres parallelt med utarbeiding av kommuneplanens arealdel og det er viktig med en god sammenheng mellom ønsket byutvikling og prioritering av vei- og kollektivprosjektene.

Nødvendigheten av klimatilpasning

I et langsiktig planperspektiv må endringer i klima og hyppigere ekstremværsituasjoner forventes, og dette skal trekkes inn i arealplanleggingen. Planarbeidet skal vise konsekvensene av klimaendringene og nødvendige tiltak. Økt risiko for flom pga. økt nedbør og havnivåstigning, ras, vind og setningsskader må ivaretas i fremtidig utbygging. Klimatilpasning krever

Parkene er viktige arenaer for sosialt liv og rekreasjon.
(FOTO: PLAN- OG BYGNINGSETATEN)

endret planlegging og krav i byutviklingen som større andel permeable flater i byggesonen og grønnstruktur som kan fordrøye store nedbørsmengder.

Blant annet på grunn av landhevningen blir det relativt moderate havnivåøkninger i Oslo. Den midlere vannstandsøkning for fjorden ved Oslo frem til 2100 er anslått til 41 cm. I dag settes det som krav i tilknytning til planarbeid i Fjordbyen at alt under kote 2,5 skal tåle oversvømmelser. Det er økt fare for overløputslipp fra ledningsnett og renseanlegg. Risiko for flom kan gjøre det nødvendig å avsette flomsoner, men disse kan brukes til for eksempel rekreasjonsformål når det ikke er flom.

Mangfold

Planleggingen skal ta hensyn til behovet for at byen er tilgjengelig for alle og legge til rette for universell utforming av blant annet boligtilbudet, offentlige institusjoner, byens fellesarealer og transportsystem.

Som i andre byer er det ulike urbane kvaliteter og ulike bokvaliteter i forskjellige deler av byen. For å unngå en segregert by er det viktig at ulike grupper (sosioøkonomiske-, etniske- eller aldersgrupper osv) kan bo i samme strøk og bruke samme skoler, barnehager, idrettslag m.m. Planarbeidet skal legge til rette for variert boligbygging i de ulike deler av byggesonen og gjøre areal tilgjengelig for næring og arbeidsplasser i lokalmiljøet. For at alle byområder skal være attraktive er det også viktig at det er god tilgang til rekreasjonsområder, kulturaktiviteter og andre publikumstilbud. Arealer til samfunnsmessig nødvendig infrastruktur (anlegg for avfallshåndtering, snølagring mv) fordeles rimelig og rasjonelt mellom byområdene. Det bør søkes å oppnå høye og like krav til kvalitet på funksjoner, bebyggelse og uteområder i alle deler av byen.

Oslo har et stort sosialt, økonomisk, kulturelt og etnisk mangfold. Den kraftige veksten kan gi muligheter til å velge strategier som påvirker byutviklingen i en utjevnende og integrerende retning. Møteplasser for ulike befolkningsgrupper er et viktig hensyn i arealplanleggingen.

Byveksten og sikring av bykvalitetene

Befolkningsveksten innebærer et økende utbyggingspress, med høyere tetthet, press på den historiske byen og eksisterende fysiske kvaliteter, press og slitasje på grønt- og andre utearealer. Tetthet gir også befolkningsgrunnlag for bykvaliteter som gjør Oslo til en konkurransedyktig og attraktiv by. For at den økte fortettingen skal oppleves som positiv for befolkningen, må den kombineres med funksjonsblanding og økt opplevelsesmessig variasjon som kan gi en gevinst for de eksisterende lokalområdene.

Utvikling av områder utenfor indre by med indre bys tetthet og bymessighet og med høy kvalitet i det offentlige rom inngår i planarbeidet. Dette kan være i randsonen til indre by eller i utpekte kollektivknutepunkter. Økt tetthet tilsier nye krav til arkitektonisk kvalitet i det som bygges og byrommet rundt.

Mange verdsetter det pulserende bylivet, men fortettingen må også sikre tilstrekkelig og gode grøntarealer og andre fellesarealer. Gode gang- og sykkelveiforbindelser må sikres mellom bolig- og rekreasjonsarealer og til arbeidsplasser og kollektive transportmidler. Blant andre vil kommunedelplanene for torg og møteplasser, grøntstruktur og Alna miljøpark være viktige overordnede premisser. Boliger og utearealer må sikres mot støy og luftforurensing, og det må drøftes hvordan dette kan sikres i kommuneplanbestemmelsene.

Kommuneplanens bestemmelser skal klargjøre hvilke kvalitetsnormer Oslo kommune fastsetter for byveksten. Bestemmelsene bør fastlegge at ønsket kvalitet sikres samtidig med utbygging av områder. Dette gjelder både utearealer, teknisk og sosial infrastruktur.

Kommuneplanen skal legge til rette for en

byutvikling som bidrar til trygghet og god folkehelse. Gode bo- og arbeidsmiljøer, sunne boliger, fravær av støy og luftforurensing, og attraktive utearealer for befolkningen og gode muligheter til å gå og sykle, er sentralt. Det er også viktig å tilrettelegge idrettsanlegg, utendørs rekreasjonsarealer og bruk av markas randsone samt sikre god tilgang til Marka, fjorden og øyene.

4.3 Juridisk bindende arealdel og andre planer

For å få et smidig plansystem er det behov for planer på ulike nivå. Den regionale planen, de overordnede byutviklingsstrategier og strategisk arealkart fastlegger de store linjer og gir rom for større detaljering på lavere nivå.

Den juridisk bindende arealdelen skal gis en robust utforming med planhorisont 2030. Den skal bygge på og detaljere arealstrategikartet. Innhold og detaljeringsgrad i den bindende arealdelen skal utformes slik at den blir et egnet verktøy for videre byutvikling.

Samlet arealplan skal suppleres med andre planer på et mer detaljert eller lokalt nivå:

Temavise kommunedelplaner (KDP)

Oslo kommune har flere kommunedelplaner for delområder av byen som har bindende arealformål. Kommunedelplaner er egnet som virkemiddel for å sikre byomfattende strukturer, interesser og tema (for eksempel kommunedelplan for torg og møteplasser). Kommunedelplanene vil i fremtiden hovedsakelig være tematiske. Fire kommunedelplaner er under arbeid:

- Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005–2025.
- Kommunedelplan for Alna miljøpark.
- Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone.
- Kommunedelplan Lysaker- og Sørkedalsvassdraget.

I kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner (vedtatt av bystyret 27.11.2002) er Økern et handelssenter i ytre by med muligheter for utvidelse. I

Kommuneplanarbeidet skal fastsette kvalitetskrav for byveksten. Her fra Pilestredet Park.

Alna miljøpark er både kunst og miljø i en god blanding. Kunst i det offentlige rom er en viktig trivselsfaktor.
(FOTO: PLAN- OG BYGNINGSETATEN)

den juridisk bindende arealdelen innarbeides Økern senterområde med inntil 55 000 m2 forretning som en forlengelse av den indre tettbygde byen slik at overordnet plan blir i samsvar med bystyrets reguleringsvedtak av 13.04.2011 for Økern senter. Kommunedelplanen endres tilsvarende.

Områdereguleringer
Områdereguleringer vil være et sentralt virkemiddel i fremtidig arealplanlegging for å detaljere kommuneplanen. Plantypen bør særlig brukes på byområdenivå for å avklare områdenes hovedstruktur i forhold til teknisk- og sosial infrastruktur, – bygge og verneområdenes avgrensning, utnyttelse og kvalitetsnormer. Det er satt i gang arbeid med områdereguleringer for: Gjersrud – Stensrud, Filipstad, Furuset og Breivoll som vil bli fremmet i bystyreperioden.

Detaljreguleringer
Detaljreguleringer er en viktig planform for private og offentlige utbyggere som ønsker å fremme konkrete prosjekter.

Detaljreguleringer har i utgangspunktet begrenset levetid på fem år for ikke offentlige formål. Den juridisk bindende arealdelen av kommuneplanen og områdereguleringer vil derfor få en mer sentral funksjon for klargjøring av arealbruken i Oslo.

Fremtidige detaljreguleringer behandles etter Plan- og bygningsetatens rutiner for behandlingen av detaljreguleringer der en legger vekt på tidlig samråd og avklaring av plansituasjone for det enkelte planforslag.

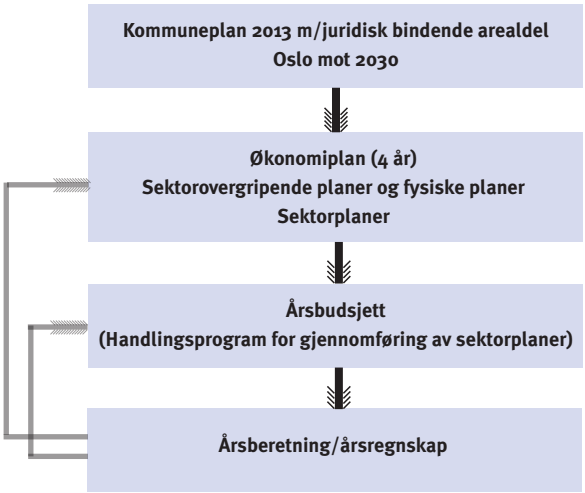
Annet planarbeid
Det vil være aktuelt å fremme rammer for byutviklingen som ikke er direkte hjemlet i Plan- og bygningsloven for å avklare mulighetsrommet og hovedgrep i utviklingen. Områdeprogram, prinsipp-plan, utredninger og analyser som brukt for eksempel for Ensjø og Oslo S vil bli benyttet for områder der en ser dette hensiktsmessig.

5. Kommuneplanens rolle som styringsdokument

Loven definerer at planleggingens formål er å bidra til samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Det heter videre at planen bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Byrådet vil at Kommuneplan 2013 skal utformes og innrettes slik at sammenhengen mellom kommuneplanen og andre sentrale dokumenter blir tydelig og forståelig. Det er viktig at dette utvikles i samsvar med prinsippene for virksomhetsstyring.

Kommuneplan 2013 vil bli utarbeidet i en prosess som går parallelt med prosessen for regional plan for areal og transport (Oslo og Akershus). Oslos kommuneplan vil konkretisere hvordan regionplanens strategi kan gjennomføres i Oslo kommune.

Plan- og bygningsloven forutsetter at kommuneplanen følges opp av et årlig handlingsprogram. Dette skal angi hvordan planen følges opp de følgende år, og revideres årlig. Økonomiplanen etter kommunelovens § 44 kan inngå i handlingsdelen. Økonomiplanen følges opp i de årlige budsjetter, og skal i Oslos plansystem fylle rollen som handlingsprogram sammen med planer på de ulike sektorer. Økonomiplanen er fireårlig og rulleres årlig sammen med behandlingen av de årlige budsjetter. Byrådet vil videreutvikle budsjettdokumentene for å vise hvordan kommuneplanens mål og prioriteringer følges opp og omtale det i et eget avsnitt i budsjettdokumentene.



Dette vil legge godt til rette for rapportering i budsjett om oppfølging av mål satt i kommuneplan. Budsjettene skal like fullt kunne ha mer detaljerte mål som kan justeres etter situasjon og utvikling fra år til år. Budsjett og kommuneplan har for øvrig en ulik tidshorisont og dette vil nødvendiggjøre ulikheter blant annet i detaljering av mål i dokumentene.

Figuren viser hvordan kommuneplanen skal gi en felles referanseramme for kommunens styringsdokumenter. Prinsippet er at kommuneplanen tar opp de sentrale strategiske spørsmål for byen, viser kommunens overordnede visjoner og gir de langsiktige mål for byens utvikling og kommunal virksomhet, basert på en helhetlig analyse av byens og kommunens utfordringer. Budsjettdokumenter og andre plandokumenter som skolebehovsplan, strategi for Oslo kommunes internasjonale arbeid, sykehjemsplan, Byøkologisk program, avfallsplan m.m. skal bygge videre på det fundamentet som kommuneplanen legger.

Kommuneplanens juridisk bindende arealdel vil gi rammene for den videre plan- og byggesaksbehandlingen. Se også avsnitt 4.3.

PLANPROGRAM FOR KOMMUNEPLAN 2013

Planprogrammets ordlyd etter bystyrets vedtak med tilføyelser av 26.09.2012

34 KAPITTEL 1 Innledning

34 KAPITTEL 2 Økonomiske konsekvenser og andre utredninger – basis for kommuneplanprosessen

35 KAPITTEL 3 Føringer for arbeidet med byutviklingstrategi, strategisk arealkart og juridisk bindende arealedel

39 KAPITTEL 4 Organisering og opplegg for medvirkning i kommuneplan-prosessen

1. Innledning

Etter plan- og bygningsloven § 4-1 skal kommunene utarbeide et planprogram for planer som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet viser hvordan plantemaene fra planstrategien skal følges opp. Sammen legger de føringer for prosessen som skal munne ut i et bystyrevedtak i 2013 av ny kommuneplan for Oslo.

Det vises derfor til planstrategiens omtale av formål og planprosess for Kommuneplan 2013.

Planprogrammet for Kommuneplan 2013 og planstrategien legges frem i samme dokument og sendes samtidig på høring. Planstrategien skal opp til behandling i regjeringen. Planprogrammet fastsettes av kommunen som planmyndighet, men berørte regionale og statlige myndigheter skal gi uttalelse om regionale og statlige hensyn i planleggingen.

Planprogrammet omtaler behovet for utredninger, beskriver plantemaer og planprosess, organisering og medvirkning.

Parallelt med og samordnet med kommuneplanprosessen er Oslo kommune deltaker i arbeidet med en regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus og i rullering og revisjon av avtalen om Oslopakke 3. Som eiere av Ruter AS planlegger Oslo kommune og Akershus fylkeskommune utviklingen av kollektivtilbudet i regionen.

Kommuneplanen for Oslo og annen planlegging i regionen skal gi sentrale premisser for statens arbeid med ny nasjonal transportplan. Regjeringens vedtak om planstrategi for Oslo skal være retningsgivende for innretningen av de statlige instansenes innsats i Oslo. De statlige transportetatene la 29.02.2012 frem et høringsforslag til ny NTP. Regjeringen vil våren 2013 fremme en stortingsmelding om ny nasjonal transportplan 2014 – 2023.

2. Økonomiske konsekvenser og andre utredninger – basis for kommuneplanprosessen

Planstrategien viser kommuneplanarbeidets formål og ramme og viktige fakta og utviklingstrekk som arbeidet skal bygge på. Planstrategien fastsetter at befolkningsutviklingen er hovedtemaet for kommuneplanen for neste periode. I Oslotrender 2011 som er vedlegg til planstrategien er befolkningen og andre utviklingstrekk dokumentert.

Kommuneplan 2013 skal fokusere på Oslos muligheter og utfordringer i en periode med sterk befolkningsvekst. Planstrategien peker på følgende utfordringer som veksten skaper:

- Sikre finansiering, utvikling, vedlikehold og utbygging av tjenester og infrastruktur med god kvalitet tilpasset ulike befolkningsgruppers behov.
- Legge til rette for verdiskaping, integrering og sosial og kulturell utvikling.
- Sikre nok utbyggingsareal og boligtilbud med kvalitet.
- Sikre nok utbyggingsareal for kultur- og næringsutvikling.
- Sikre nok areal for sentrale samferdselsprosjekter og teknisk infrastruktur over og under bakken.
- Sikre nok utbyggingsareal for skole, barnehager, sykehjem/omsorgsboliger og sosiale tilbud.
- Sikre nok areal til rekreasjon og blågrønnstruktur.
- Sikre byens verdifulle historiske trekk.
- Sikre at veksten er bærekraftig og har en kvalitet som gir noe tilbake til byen.

Som underlag for Kommuneplan 2013 vil det bli gjennomført utredninger om konsekvensene av befolkningsutviklingen, byens vekst og valg av byutviklingsstrategi. Planstrategien legger opp til utredning av tre byplangrep som skal gi grunnlag for valg av byutviklingsstrategi. Der

forslaget til byutviklingsstrategi og arealdel fraviker fra gjeldende plangrunnlag og endringene vurderes å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn skal planforslaget konsekvensutredes.

Det er lagt opp til tre tema som skal vurderes særskilt som en del av planarbeidet:

A. Økonomiske konsekvenser av befolkningsutviklingen (inntekter/ utgifter/ investeringsbehov) for kommunen.
B. Kommunaløkonomiske konsekvenser av forslaget til byutviklingsstrategi som legges frem i Kommuneplan 2013.
C. Drøfting av byens sosioøkonomiske utviklingsmønster.

I avsnitt 3.4. nedenfor er det redegjort for andre tema som skal konsekvensutredes som grunnlag for kommuneplanens arealdel med hensyn til miljø, naturressurser og samfunn.

I byrådets kommuneplanprosess skal det på følgende åtte fokusområder formuleres mål og strategier som kan møte de utfordringer og muligheter som befolkningsveksten skaper:

1. Kvalitet i kommunens tjenester – økonomi og brukerinnflytelse.
2. Levekår, trygghet og sosial mobilitet.
3. Nyskaping i en internasjonal næringsby og landets kunnskapshovedstad.
4. Kultur og livskvalitet i en skapende by.
5. Klimakutt og miljøby.
6. Velfungerende storby og hovedstadsregion.
7. Økonomisk bærekraft og innovasjon i kommunen.
8. Boligutvikling frem mot 2030.

Planstrategien har under hvert fokusområde vist flere plantema og spørsmål som krever nærmere vurdering. Det vil bli organisert arbeidsgrupper for fokusområdene. Flere tema er av tverrsektoriell og tverrfaglig karakter, og flere byrådsavdelinger og etater kan bli trukket inn i hver arbeidsgruppe. Arbeidet vil utnytte ressurser og utredningskapasitet i byrådsavdelinger og etater og om nødvendig noe supplerende ekstern ekspertise.

Det legges til rette for at aktører i bysamfunnet, nabokommuner og relevante regionale og statlige instanser trekkes inn i arbeidet. Særlig skal det påses at barn og unges interesser blir vurdert. Det legges opp til å presentere arbeidet med mål og strategier på en medvirkningskonferanse underveis i prosessen før sommeren 2012. Byrådsavdelingene vil også vurdere om det skal gjennomføres andre arrangement for å sikre viktige innspill og medvirkning fra virksomheter og organisasjoner i byen og regionale og statlige instanser.

3. Føringer for arbeidet med byutviklingsstrategi, strategisk arealkart og juridisk bindende arealedel

En omfattende del av kommuneplanprosessen er videreutvikling av byutviklingsstrategien med et strategisk arealkart og en ny juridisk bindende arealdel. Et viktig mål for planarbeidet er bedre og mer oppdatert tilrettelegging og styring med den overordnede arealbruken i Oslo. Planen må vise hvordan veksten frem mot 2030 kan gis rom og styres, slik at byutviklingen blir bærekraftig med høy fysisk kvalitet. Utviklingen skal være i tråd med prinsipper om samordnet areal- og transportutvikling, og det må tilrettelegges for tilpasning til forventede klimaendringer. Perspektivene mot 2050 må også vurderes.

3.1 Planarbeidets forutsetninger

Planarbeidet bygger på gjeldende arealstrategi i Kommuneplan 2008 om en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging.

Planarbeidet skal tilfredsstille følgende krav:

- Vise et overordnet byplangrep som ivaretar og videreutvikler byens urbane, naturgitte og historiske kvaliteter og gir Oslo en arkitektonisk attraktiv karakter.
- Vise byplangrep som er tilpasset forventede klimaendringer og reduserer klimagassutslippene i tråd med mål i Byøkologisk program.
- Angi hvordan Oslo kan ivareta målsettingene i regionalt plansamarbeid med Akershus om areal- og transportplanlegging.
- Angi hvor og hvordan opp til 100 000 nye boliger kan bygges i byggesonen i planperioden.
- Angi hvilke stasjonsnære områder som har et stort utviklingspotensial.
- Angi muligheter for etablering av 5–6 000 000 kvm nytt bruksareal til næringsutvikling.
- Legge til rette for opp til 100 prosent økning i kollektivreisene til 2030 og økt andel reiser til fots eller med sykkel.
- Sikre areal til sentrale samferdselsprosjekter og teknisk infrastruktur.
- Sikre areal til sosial infrastruktur som det blir behov for.
- Videreføre og videreutvikle den blågrønne strukturen i ny grøntplan og bringe planer i Marka i tråd med Markaloven.
- Det skal vurderes antall, lokalisering og tiltak for utbedring av statlige farleder.

Planarbeidet skal ivareta og utvikle sentrale styringsgrep som bystyret har vedtatt i form av vedtekter, kvalitetsnormer og overordnede planer.

Gjennom aktiv medvirkning legges det opp til å:

- Sikre at kommuneplanarbeidet gjøres kjent for byens befolkning.
- Skape interesse og engasjement for overordnede byutviklingsspørsmål.
- Bidra til kunnskapsinnsamling, særlig på byområdenivå.
- Gi alle som ønsker å fremme synspunkt på Oslos byutvikling anledning til det.
- Øke forståelsen for og eierskap til kommunens overordnede planer og planprosessen.

Den juridisk bindende arealplan skal inneholde en planbeskrivelse med konsekvensutredning, et arealplankart for hele kommunen med bindende arealformål og forslag til bestemmelser og retningslinjer.

Den juridisk bindende arealdelen kan få følgende innhold:

1. Planens formål.
2. Beskrivelse av planforslaget.
   Bindende arealplankart.
3. Forslag til bestemmelser og retningslinjer.
4. Konsekvensutredning av planforslaget (se pkt. 3.4).
5. Prosess og medvirkning.

3.2 Prosess for utvikling av overordnet byplangrep

Byrådet ønsker en bred diskusjon om de overordnede prinsippene for hvordan fremtidig byutvikling skal imøtekomme forventet vekst på en bærekraftig måte.

Det er utlyst en konkurranse om parallelloppdrag for å utarbeide tre prinsipielt ulike byplangrep. Disse skal være grunnlag for offentlig debatt og idégrunnlag for planarbeidet. De må derfor vise ulike planprinsipper for utvikling, men er ikke ment som utviklingsalternativer man skal velge mellom. Grepene skal beskrives, illustreres og drøftes på en fokusert og pedagogisk måte for å stimulere til en god offentlig debatt, og for å legge til rette for gode politiske diskusjoner og vedtak. Valg av grep må bygge på en bred drøfting av ulike fysiske byutviklingsalternativer som illustrerer viktige diskusjoner for fremtidig veivalg for Oslo kommune.

Arbeidet legges opp i to faser:

1. De tre forslagene til byplangrep på et overordnet idénivå presenteres og drøftes og det avklares hvordan forslagene skal videreutvikles. Fokus er langsiktig utvikling frem mot 2050.
2. Byplangrepene videreutvikles, utdypes, konkretiseres og dokumenteres. Fokus er utviklingen i planperioden fram til 2030.

3.3 Plankart og planbestemmelser

Det juridisk bindende plankartet skal vise arealbruksformål for hele kommunens areal, det vil si byggesonen, Marka og sjøarealet. Det legges opp til å utvikle et robust og overordnet, men likevel konkret plankart, først og fremst ved hjelp av plan- og bygningslovens hovedformål for arealbruk. Større detaljering avgrenses til de områder der plansituasjonen er avklart. Samtidig skal grensene mellom arealbruksformål være konkrete og gi basis for videre planlegging og saksbehandling.

Det vil avklares i planarbeidet hvor og i hvilken grad plankartet skal styre fremtidig arealbruk mer detaljert, og hvor hovedhensikten først og fremst er å styre fremtidig planprosess for senere avklaring av mer detaljert arealbruk. I enkelte områder kan det være aktuelt å detaljere kartet med flere underformål og eventuelt vise noen områder med større målestokk. Lovens muligheter til å fastlegge hensynssoner skal vurderes.

Ny arealplan skal styre en ønsket arealutvikling i tråd med ny byutviklingsstrategi og gi rom for nødvendig vekst. Likevel kan den nye arealplanen i stor grad bygge på det eksisterende plangrunnlag. Dette består av vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Kommuneplan 2009 er en oppsummering av eksisterende kommunedelplaner samt overordnede og prinsipielle reguleringsplaner. I tillegg har Oslo en rekke bystyrevedtak og områdeprogram m.v. som er styrende for saksbehandlingen av reguleringsplanforslag. Disse er av ulik karakter og alder. I arbeidet må det klargjøres hvilke overordnede planer og vedtak som skal innarbeides i den nye arealdelen, og på hvilken måte. Planarbeidet skal vurdere behov for endret arealbruk for å fastlegger nye formål. Det kan bli behov for å oppheve eksisterende kommunedelplaner.

Når det er behov for å konkretisere ulike fagtemaer og gi overordnede, men ikke juridisk bindende bestemmelser, vil temakart og retningslinjer eller hensynssoner benyttes. Dette kan være aktuelt blant annet i forhold til å innarbeide vedtatte områdeprogram, kvalitetsnormer m.v.

Til kommuneplanen vil det bli gitt generelle bestemmelser, som gjelder hele eller deler av planområdet. Det vil også gis bestemmelser til de enkelte formål som kan gjelde for hele kommunen eller for angitte deler av disse. Planbestemmelsene skal ivareta de hensyn ved dagens vedtekter som kommunen ønsker å videreføre. En gjennomgang av Oslo kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven av 1985 vil redegjøre for hvilke bestemmelser som videreføres i planbestemmelser i arealdelen. Det må også gjøres en vurdering av hvilke tidligere bystyrevedtak som i dag ligger til grunn for saksbehandling av plan- og byggesaker, som det er naturlig å innarbeide i kommuneplanens bestemmelser.

Det skal vurderes om Oslo kommunes kvalitetsnormer som brukes i dagens plan- og byggesaksbehandling skal implementeres i planen gjennom egne planbestemmelser. Det er først og fremst veiledere/normer som er politisk vedtatt eller er oversendt bystyret for behandling som er aktuelle. Blant annet vil følgende veiledere/normer vil bli vurdert:

- Parkeringsnormer for næring og offentlige formål i Oslo
- Parkeringsnormer for boliger i Oslo
- Norm for leilighetsfordeling i reguleringssaker

- Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre by.

Områdeavgrensningene for parkeringsnormene for næring skal vurderes i tråd med bystyrets vedtak 17.03.2004.

Alle gjeldende reguleringsplaner i Marka må være i tråd med Markaloven senest fire år etter lovens ikrafttredelse. Plan- og bygningsetaten vil, i forbindelse med utarbeiding av arealdelen gjøre en gjennomgang av kommunedelplan og reguleringsplaner i Marka for å avklare om disse er i tråd med Markaloven. Det vil også bli vurdert om det er behov for justeringer av markagrensen

3.4 Utredningsprogram om konsekvenser for miljø og samfunn.

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.2 skal kommuneplanens virkninger for miljø og samfunn utredes. Utredningene skal gjennomføres på et overordnet nivå og samtidig være beslutningsrelevante for konkrete forslag til arealbruk og planbestemmelser. Også ved endringer i utviklingsstrategiene for områder med foreliggende planprogram/ konsekvensutredinger kan det være behov for nye konsekvensutredninger. Følgende konsekvensutredningstemaer skal gjennomgås:

Konsekvenser av klimaendringer
Fare for flom i bystrukturer ved store nedbørsmengder vil bli vurdert. Det vil være aktuelt å identifisere og sette av områder utsatt for flom-, skred- eller rasfare.

Energibruk og klimagassutslipp
Hvordan valgte arealstrategier påvirker klimagassutslippene skal vurderes. Det skal utarbeides en klimaregnskap som vurderer hvordan utslipp av klimagasser fra transport og stasjonære kilder påvirkes ved valgte arealstrategier.

Samordnet areal og transportutvikling
Konsekvenser av arealstrategier i forhold til virkningen på mobilitet, transportbehov, trafikksikkerhet, fremkommelighet og reisemiddelfordeling skal vurderes i planforslaget. Det skal gjennomføres en trafikkmodellberegning av planforslaget i en 2030 situasjon.

Konsekvenser for landskap og naturmangfold
Det skal gjøres en overordnet vurdering av hvordan planforslaget påvirker sentrale landskapselementer og hvordan sentrale elementer som vikene, elvene og de grønne åsene kan ivaretas. Planforslagets konsekvenser i forhold til naturmangfold skal vurderes opp mot eksisterende registreringer.

Konsekvensene av tiltak for utbedring av farleder vil bli vurdert i sammenheng med rekreasjon og naturverninteresser.

Støy og luftforurensning
Planforslagets konsekvenser i forhold til støy skal vurderes. Avhengig av hvor detaljert arealbruken vises i planforslaget vil en vurdere om det er nødvendig å gjøre nye beregninger (prognose) på støy. Behovet for å etablere avvikssoner for støy i kommuneplanen vil bli vurdert. Det vil bli vurdert å gjennomføre analyser av planforslagets virkning på luftforurensning i Oslo (nye analyser av luftforurensningssituasjonen og fremstilling på kart som viser hensynssoner og avvikssoner for luftforurensning).

Grunn- og vannforurensing
Det skal gjøres en overordnet vurdering av hvordan planforslaget legger til rette for å beskytte kommunens vannforekomster mot forringelse i henhold til vannforskriftens miljømål. Det skal gjøres en overordnet vurdering behov for tiltak mot forurenset grunn og disponering av forurensede masser som følge av planforslaget.

Kulturminner
Oslo kommune har nødvendig kartlegging av kulturminnesituasjonen i Oslo i dag til å vurdere eventuelle tiltak i kommuneplanens arealdel og vurdere planforslagets konsekvenser for kulturminner i byen på et overordnet nivå. Innenfor området som omfattes av forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring vil konsekvenser bare bli vurdert i den grad arealdelen fraviker vesentlig fra forslaget i kommunedelplanen.

Folkehelse, universell utforming, barn og unge
Det skal gjøres en overordnet vurdering av hvordan planforslaget bidrar til å fremme folkehelse, trygghet og barn og unges levevilkår. Kommunens oppfølging av universell utforming ivaretas av Oslo kommunes strategiske plan for universell utforming.

ROS – analyse
Det skal utarbeides en overordnet ROS- analyse for byggesonen. ROS-analysen skal omhandle fare for uønskede hendelser som berører samfunnssikkerhet og beredskap, slik som skred, flom, havnivåstigning og større ulykker. I tillegg vil fare knyttet til stråling fra radon og høyspenningsanlegg og sikkerhet for nasjonalt viktige funksjoner bli vurdert.

4. Organisering og opplegg for medvirkning i kommuneplanprosessen

Byrådsavdeling for finans koordinerer arbeidet med kommuneplanen. Det er etablert en sentral kommuneplangruppe med representanter fra alle byrådsavdelingene. Gruppen skal sikre at eksisterende samarbeidsorganer, råd og samhandlingsarenaer benyttes til dialog om planarbeidet.

Byrådsavdeling for byutvikling har ansvar for kommuneplanens arealdel som utarbeides av Plan- og bygningsetaten (PBE). I arbeidet med arealdelen benyttes tverretatlige arbeidsgrupper under ledelse av PBE og det etableres en kontaktgruppe av sentrale offentlige aktører.

Kommuneplanarbeidet skal bidra til en offentlig debatt om byens utvikling og det skal gjennomføres informasjonstiltak der hensikten er å holde byens befolkning og interesseorganisasjoner orientert om kommuneplanarbeidet, samt oppfordre til innspill. Ved høringen av utkastene til planstrategi og planprogram kom det inn 85 høringsuttalelser.

Byrådets utkast til kommuneplan skal legges ut på offentlig ettersyn i tråd med lovens regler.

Aktuelle informasjonskanaler er:
Bruk av digitale medier:
- En egen nettside gir løpende informasjon om prosessen: http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no.
- På nettsiden kan organisasjoner og innbyggere også levere innspill til arbeidet. Innspillene registreres i offentlig journal og utnyttes i prosessen.
- Utstilling av parallelloppdrag for utvikling av byplangrep vinteren 2012.
- Medvirkningsmøter for fire byområder.
- Redaksjonell omtale i lokalaviser.
- Egne informasjonsfoldere.

Byrådet vil også orientere om planarbeidet i eksisterende samarbeidsorganer og samhandlingsarenaer.

Etter at bystyret har vedtatt planstrategien og arbeidet med mål og strategier innenfor planstrategiens åtte fokusområder er i gang, vil byrådet invitere til en ny medvirkningskonferanse og til seminarer innenfor fokusområdene med den samme brede deltakelsen som oppstartkonferansen. Byrådet vil spesielt sikre at grupper som krever spesiell tilrettelegging får medvirke i prosessen, herunder barn og unge.

DESIGN OG FOTO: MILLIMETERPRESS

Fra: Trond Aksnes [trondaksnes@hotmail.com]
Sendt: 5. november 2012 22:04
Til: POSTMOTTAK BGA; postmottak@ra.no; Postmottak Byantikvaren
Emne: FW: Hallengården i forfall gjennom mange år

Kopi til Riksantikvare, Byantikvaren i Oslo og til Bydelsutvalg Grünerløkka
Jeg sender dere her en kopi av eposten jeg sendte til Byrådsavdeling for byutvikling i Oslo (ved byråd Bård Folke Fredriksen) i dag (5/11-2012)
Jeg håper at alle gode krefter "setter alle kluter til".
Hallengården er dessuten fredet!
Med hilsen
Trond Aksnes
trondaksnes@hotmail.com

From: trondaksnes@hotmail.com
To: byutviklingsbyrad@byr.oslo.kommune.no
Subject: Hallengården i forfall gjennom mange år
Date: Mon, 5 Nov 2012 21:44:59 +0100

På vei til jobb passerer jeg hver dag den såkalte Hallengården på søndre del av
Olaf Ryes plass.
Som byråden vet har eierforholdet til denne gården vært omdiskutert av mange og juridisk sett ennå ikke helt klart (?)
Byantikvaren har dessuten ønsket å bevare inventaret i Hallens gamle og tradisjonsrike butikk.
Nåværende eier (hvis han eier gården fremdeles etter Hallens død)) ønsker å lage en moderne butikk eller
restaurant der. Det har han ikke fått lov til og resultatet er et langt fremskredet forfall.
F.eks. ser jeg nå (og i meget lang tid at muren rundt takrennene begynner å løsne/grønskne og butikkvinduene er overstrødd
med tilfeldige reklameplakater i et eneste rot. For meg ser det ut til at eieren nå totalt gir blaffen i
(og muligens saboterer) ethvert vedlikehold. Det skulle for eksempel ikke betydd store anstrengelser
for eier å sørge for at fasaden ble holdt i orden og plakatene fjernet.
Hallen var en kjent person i nærmljøet og jeg husker at jeg ofte passerte ham når han nærmest vasket
fortauet utenfor sin butikk. Han ville aldri ha godtatt at gården ser slik ut! Og det synes jeg heller ikke at
Oslos ledelse skal godta!
Hva kan gjøres for å bedre på forholdene? Det er tydelig at den nåværende eier trenger å "bli tatt litt i skole".
Han klarer (vil?) tydeligvis ikke selv å ordne opp i forholdene!

Hallengården er ikke en hvilket som helst gård, men en markert bygning på Grünerløkka og en viktig del av
rammen rundt Olaf Ryes plass. Nettopp derfor er forfallet så sørgelig!!
Takk for svar!
Jeg sender en kopi av denne eposten til byantikvaren og til bydelsutvalget på Grünerløkka
Med bekymret hilsen
Trond Aksnes
trondaksnes@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Puls Arkitekter AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 15.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201200060-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Birkeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 27	Eiendom:	228/466
Tiltakshaver:	Puls Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen
Søker:	Sameiet Thorvald Meyers gate 27	Adresse:	,
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - THORVALD MEYERS GATE 27

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til servering.

I medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 18.01.2012.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert formål bolig.

Det foreligger protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til servering.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).
Byggetiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert formål bolig. Tiltaket er dessuten avhengig av at det gis dispensasjon fra TEK 10 §12-1 vedrørende krav om universell utforming av arbeidsplass.

Spesielle forhold:
Det er ved behandlingen av denne søknaden lagt til grunn at tiltaket ikke er avhengig av fasadeendringer.

Plan- og bygningsetaten har i mangelbrev datert 17.04.2012 bedt om at fagområdene ventilasjon og brann ansvarsbelegges før ramme. Ansvarlig søker har i brev av 07.05.2012 svart at disse fagområdene vil bli ansvarsbelagt i forbindelse med søknad om igangsetting.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.1987.
Tillatt grad av utnytting på eiendommen er U = 1,0-1,5.

Eiendommen er en del av Birkelundskvartalet, og er fredet i klasse B.

Uttalelser fra annen myndighet
Byantikvaren
Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i brev datert 26.10.2012. Byantikvaren vurderer at dersom bruksendringen ikke medfører endringer i fasaden har Byantikaren ingen bemerkninger til tiltaket. Tiltaket vil dermed ikke kreve dispensasjon for fredningen.

Byantikvaren bemerker imidlertid at de registrerer at det allerede er etablert føringer for ventilasjon i bakgården, og anmoder Plan- og bygningsetaten om å sjekke om dette er godkjent.

Fordi bygningen ligger mot en bakgård som er svært intakt, og dermed regnes som en prioritert bakgård, ville dagens føringer ikke fått dispensasjon fra fredningen. Byantikvaren anbefaler fortrinnsvis at det etableres en innvendig løsning for ventilasjon.

Konklusjon
Det konkluderes med at bruksendringen ikke vil komme i konflikt med kulturminneinteressene knyttet til bygningen og bygningsmiljøet i Birkelunden dersom tiltaket ikke medfører endringer i fasaden. Dersom bruksendringen allikevel medfører bygningsmessige endringer på fasaden eller i bakgården må saken vurderes på nytt. Dette vil kreve dispensasjon fra kulturmiljøfredningen.

Bydel Grünerløkka
Byutviklingskomiteen i bydel Grünerløkka har behandlet søknaden om bruksendring i møte 03.09.2012, og har fattet følgende vedtak:

"Byutviklingskomiteen anbefaler ikke godkjenning av bruksendring til matservering og matproduksjon i Thorvald Meyers gate 27."

Bakgrunnen for vedtaket er at det man ønsker et variert næringsliv på det sentrale Grünerløkka. I dette området er det allerede svært god dekning med serveringssteder – og med naboenes tilbakemelding tatt i betraktning ønsker BUK ikke bruksendring i Thorvald Meyers gate 27.

Protester/bemerkninger

Protest fra Sameiet i Thorvald Meyersgate 27
Styreleder for Thorvald Meyersgate 27, Umér Sheikh har protestert på tiltaket i e-post av 27.12.2011. Her uttrykkes det bekymring for matlukt oppover i boligetasjene. Det påpekes dessuten at matservering vil kreve bedre ventilasjon i bakgården. Sheikh opplyser at gården allerede er plaget med lyd fra ventilasjon som står og durer. Flere av soverommene vender ut mot bakgården og er i stor grad sjenert av dette allerede i dag.

Videre skriver Sheikh: " Sterkere ventilasjon vil muligens kreve større rør i bakgården, allerede eksisterende er store nok i utgangspunktet."

Sheikh opplyser om at de allerede har noe matservering i bygården, samt noe kaffe og godterisalg i MIX-kiosken. Ikke sjeldens havner avfall og røykstumper utenfor søppelkassene og flyter rundt inngangsdørene til våre leiligheter. "Vi er bekymret for at matservering vil bidra til økt avfall og mer røyking rundt våre hjem og det kan vi ikke akseptere."

Det uttrykkes bekymring for mulig skjenkebevilling: ”Selv om vi har valgt å bosette oss på Grünerløkka synes vi ikke det er sjarmerende med alkoholpåvirkede folk som raver rundt i gatene og bråker på nattestid”.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknadene:
Ansvarlig søker har kommentert merknadene i brev datert 13.01.2012. Her opplyses det om at det er foretatt en vurdering av eksisterende ventilasjonsanlegg, med konklusjon om at dette vil kunne benyttes for planlagt bruk, under diverse forutsetninger. Ventilasjonsanlegget vil benyttes videre og dermed ikke forårsake mer støy enn det gjør i dagens situasjon.

Sameiet er skeptisk til maktlukt, da de har boliger rett over lokalet. Ansvarlig søker påpeker at de fleste spisesteder på Grünerløkka har tilsvarende situasjon, med boliger over lokalet. Ventilasjon fra kjøkken er ført over tak og matlukt vil følgelig ikke være noe problem.

Sameiet er også bekymret for at matserveringen kan bidra til økt avfall ettersom kiosken i dagens situasjon medfører noe avfall rundt inngangsparti og lignende. Ansvarlig søker mener imidlertid at et serveringssted vil ha større interesse av hyggeligere omgivelser enn en kiosk, og dermed bidra til et renere utemiljø.

Møte mellom styret i sameiet Thorvald Meyers gate 27 og Spabo Eiendom:
Ansvarlig søker har avholdt et eget møte med de protesterende partene i saken. I referat datert 11.09.2012 fremgår det at styret i sameiet Thorvald Meyers gate 27 er positive til en slik endring under forutsetning av følgende:

- Avløpssystemet i bygården dimensjoneres for restaurantdrift
- Viftestøy reduseres blant annet ved at luftinnsuget skal føres over tak for å redusere støy, og at ventilasjonsanlegget slås av automatisk i tidsrommet 23.00 - 07.00.
- Næringsseksjonen etablerer egen ordning for avfallshåndteringen.
- Andre krav: Sameiet samtykker ikke til pubdrift eller utested/klubb med musikk. Husordensregler tilsier ikke støyende aktiviteter etter 23.00 og sameiet vil også motsette seg gateservering.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:
I følgebrevet til søknaden redegjøres det for at søknaden gjelder bruksendring fra forretning til servering (med matproduksjon).

Det opplyses om at tiltaket gjelder bruksendring i deler av eksisterende forretningslokale. Lokalets areal går over to nivåer (med en høydeforskjell på ca 50 cm), noe som vanskeliggjør tilkomst med rullestol til alle rom. For besøkende tilfredsstilles kravene til HC-WC og snusirkler. Deler av personalrom (wc, garderobe og lagerarealer) er ikke tilgjengelig for rullestolbrukere, men ved behov kan dette løses ved en trappeheis opp til garderoben.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Fasadeendringer
Ansvarlig søker opplyser i e-post datert 26.10.2012 at det kun er eksisterende ventilasjonskanalsystem skal benyttes i denne saken. Bruksendringen vil altså ikke medføre nye kanalføringer på fasaden.

En stikkprøvemessig sjekk av Plan- og bygningsetatens arkiv viser at etaten den 03.11.2008 ga tillatelse til montering av mindre kjøleaggregat på fasade mot bakgård til eksisterende butikk i Thorvald Meyers gate 27A. Eksisterende ventilasjonskanalsystem ser altså ut til å være godkjent.
Det gjøres imidlertid oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten ikke har mottatt noen søknad om ferdigattest i denne saken.

Planløsning
Publikumsarealet er rasjonelt utformet, og tilfredsstiller etter det Plan- og bygningsetaten kan se kravene til universell utforming. Den delen av lokalet som benyttes av personalet er imidlertid avhengig av at det gis unntak fra kravene om universell utforming i arbeidslokaler i henhold til TEK 10 § 12-1.

Planløsningen ser i seg selv ut til å være i tråd med de krav man med rimelighet kan stille til et eksisterende bygg, jf. pbl § 31-1 og 29-5.

1. Unntak fra krav om universell utforming i arbeidslokaler
Plan og bygningslovens § 31-2 gir hjemmel for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Deler av personalrommet er ikke tilrettelagt for rullestolbrukere. En oppgradering i henhold til gjeldende krav vil trolig kreve større lokaler og andre kjøkkenmaskiner og således medføre uforholdsmessig store kostnader.

Det legges vekt på at unntaket kun gjelder den delen av lokalet som brukes av de ansatte. Det forutsettes at publikumsarealet vil være tilgjengelig for alle brukere.

En ombygging av serveringsstedet i henhold til tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift vil etter etatens skjønn medføre uforholdsmessige kostnader. Plan- og bygningsetaten anser dessuten at tiltaket tilfredsstiller vilkårene til forsvarlig og hensiktsmessig bruk. Det konkluderes med at vilkårene i unntaksbestemmelsen i pbl. § 31-2 er oppfylt.

På denne bakgrunn, og i medhold av § 31-2 gis det unntak fra TEK 10 vedrørende bestemmelsene i § 12-1.

2. Dispensasjon fra regulert formål bolig
Tiltaket er i strid med regulert formål bolig og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra regulert formål bolig. Ansvarlig søker begrunner søknaden med at lokalet har store vinduer, inngang direkte fra gata og mye støy fra trikken som går like utenfor, og at det aktuelle lokalet derfor ikke er egnet til bolig.

Hensikten med regulert formål er blant annet å sikre en forutsigbar og ønsket utvikling i den aktuelle bydelen.

Etaten er kjent med at samlokalisering av serveringssteder og boliger i mange tilfeller fører til interessekonflikter. Det er derfor opp til kommunen å finne en balanse som også ivaretar beboernes interesser i tillegg til næringsinteressene i området.

I dette tilfellet har bydelen uttalt seg negativt til bruksendringen, blant annet på bakgrunn av at det foreligger protester fra naboer, og at det allerede er svært god dekning med serveringssteder i området.

Plan- og bygningsetaten bemerker at det er avholdt eget møte mellom sameiet i gården og tiltakshaver, der man har funnet å kunne akseptere tiltaket under gitte betingelser. Plan- og bygningsetaten vurderer at Thorvald Meyersgate er en viktig strøksgate i byen, der det bør legges til rette for liv på gateplan.

På bakgrunn av ovennevnte konkluderes det med at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Bruksendringen kan medføre ulemper som at det genereres noe mer støy på kveldstid. Samtidig konstaterer etaten at lokalet i 1.etasje fremstår som lite egnet som bolig med sine store vindusflater og inngang fra gate. Plan- og bygningsetaten legger vekt på at det er opprettet en positiv dialog mellom styret i sameiet og tiltakshaver, der man har kommet til enighet om hvilke betingelser og retningslinjer som skal gjelde for næringsvirksomheten.

Etter en samlet vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at fordelene som følger av tiltaket klart overstiger ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201200060			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	D-01	16.12.2011	2/10
Plan	A20-01	15.12.2011	2/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201200060	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
977503264 PULS arkitekter as	SØK, hele tiltaket PRO, tkl.1: Arkitekturprosjektering

Igangsettingstillatelse
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Plan- og bygningsetaten har i mangelbrev datert 17.04.2012 bedt om at fagområdene ventilasjon og brann ansvarsbelegges før ramme. Ansvarlig søker har i brev datert 07.05.2012 svart at disse fagområdene vil bli ansvarsbelagt i forbindelse med søknad om igangsetting.
2. Før igangsettingstillatelse kan gis må tiltaket avklares med VAV av hensyn til - håndtering av fettholdig avløpsvann fra serveringsstedet.
3. Dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² utløses krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende før igangsettingstillatelse kan gis. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.
4. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
5. Oppdatert gjennomføringsplan

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Thorvald Meyers gate 27
Spabo Næring AS, Borgenveien 66, 0373 OSLO, jan@spabo.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Bydel Grünerløkka, Pb 2129 Grünerløkka, 0505 Oslo, postmottak@bga.oslo.kommune.no

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Oslo Kommune Bymiljøetaten (BYM)

og

Hasle Linje AS (HL)

1. Rammevilkår

Reguleringsplan for Haslevangen 16-18 med flere som ble vedtatt i Bystyret 24.08.2011 (S-4597), omfatter blant annet følgende rekkefølgebestemmelse § 12 som omhandler offentlige samferdselsanlegg /trafikk - tekniske[1] tiltak:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K4 og K5 skal følgende være opparbeidet
- Økernveien langs feltet med tilliggende gangvei, samt rundkjøring R7, iht. regulering og byggeplan.
- Gangveg langs feltet ved Alnabanen samt undergang under Alnabanen S-14[2], iht regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1, K2, K3 og FK skal følgende være opparbeidet
- Økernveien mellom Hasleveien og rundkjøring R7 med tilliggende gangvei /fortau, samt rundkjøringen R7, iht. regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 og K2 skal i tillegg være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K10 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hovedombygging / bruksendring i felt K11 (Hovedbygg) skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K6 skal følgende være opparbeidet
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.

De overnevnte tiltakene er heretter omtalt som "Veianlegget", se kartskisse i vedlegg 2.

---

[1] Denne utbyggingsavtalen omhandler prosjektering og bygging av de ovennevnte tiltakene med unntak av Økernveien mellom R11 og Haslevangen som er regulert i egen avtale mellom HL og Statens vegvesen Region øst (vedlegg 1).
[2] Dersom ny undergang lags rampe til Økernveien blir vedtatt, så skal HL opparbeide denne trasèen i stede for opprinnelig regulert trasè.

KOG

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K8 og B1 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg / hovedombygging / bruksendring i felt K7 skal følgende være
opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Gangbro over Alnabanen og gangareal fra bro og gjennom park.

2. Prosjektering og bygging

2.1 Byggeplanen

HL har ansvaret for å utarbeide byggeplan for hvert enkelt av tiltakene (enten i én eller flere planer). Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok nr. 139 (2007) og ha en standard og utforming som minimum følger "Gate og veiutforming for Oslo kommune, (GVN) juni 2011 og Statens vegvesens håndbok nr. 018. Veianlegget skal ha en universell utforming som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i byggeplanen.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i GVN og Statens vegvesens håndbok nr 0264 følges.

Byggeplanen skal oversendes BYM til godkjenning. Anleggsarbeidene skal ikke starte før byggeplanen er godkjent.

2.2 Utførelse

HL skal være ansvarlig for:

- gjennomføring og finansiering av veianlegget som angitt i pkt. 1, inklusiv nødvendig belysning i samsvar med godkjent byggeplan.
- innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og Bygningsetaten om bygging av de nevnte tiltakene i henhold til plan- og bygningsloven
- innhenting av tillatelser fra BYM ved eventuell graving i offentlig vei og arbeidsvarsling

2.3 Anskaffelse

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på de tiltak HL skal utføre i henhold til denne avtalen, skal HL anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal HL holde kommunen skadesløs for ansvar som følge av HLs eventuelle brudd på dette regelverket. Ved en eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har HL rett og plikt til å bistå kommunen.

KOG

3. Eiendomsforhold

For grunn til veianlegget som ligger på kommunal eiendom, kan denne tiltres vederlagsfritt i forhold til denne avtalen. For øvrig har HL ansvaret for å skaffe til veie de resterende arealer som er nødvendige for å gjennomføre tiltakene gitt i pkt. 1.

Eiendomsretten til de opparbeidede tiltakene som er regulert til offentlig trafikkområde, og som ikke er kommunens eiendom, skal overskjøtes vederlagsfritt til Oslo kommune. Ved hjemmelsoverføring til kommunen skal veien gis eget gårds- og bruksnummer. Eiendom knyttet til undergang som krysser Alnabanen vil ikke blir fradelt og overskjøtet BYM, i stedet reguleres bruken gjennom tinglyste avtaler med Jernbaneverket om bruksrett.

4. Gjennomføring av tiltakene

Opparbeidelsen av Veianlegget skal skje i henhold til godkjent byggeplan. Eventuelle avvik fra byggeplanen må ha vært forelagt og godkjent av BYM før endringene gjennomføres.

De ulike delene av Veianlegget skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelser for de tilhørende feltene.

HL skal informere BYM om tidspunktet for anleggsstart. BYM skal ha rett til å foreta kontroller under anleggsperioden for å påse at de enkelte tiltakene opparbeides i samsvar med byggeplanen.

Er HLs utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som HL har risikoen for, skal HL varsle BYM så snart HL blir klar over dette. HL plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

5. Overtakelse

Drift og vedlikehold besørges av HL inntil overtakelse har funnet sted.

Veianlegget overtas av BYM ved overtakelsesforretning. HL skal skriftlig innkalle BYM til overtakelsesforretning senest én (1) måned før overtakelsesforretningen finner sted.

Før Veianlegget overtas av BYM for drift og vedlikehold, skal opparbeidelsen ha vært gjennomført i henhold til godkjente byggeplaner og prosessen med overskjøtelse av veigrunn skal være ferdig eller sikret gjennomført. Grunnen skal være fri for heftelser av betydning.

Senest 7 dager før overtakelsesforretning, skal BYM ha mottatt en komplett og systematisert dokumentasjon for Veianlegget. Dokumentasjonen skal inneholde:

- alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,
- tegninger av ferdig opparbeidede tiltak og
- bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

Overtakelsesforretningen gjennomføres ved en besiktigelse av tiltaket. Det skal føres protokoll ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal signeres av begge parter.

BYM kan nekte å overta Veianlegget hvis det ved overtakelsesforretningen ikke er i samsvar med

KOG

godkjent byggeplan og de betingelser som stilles i avtalen.

BYM kan også nekte overtakelse hvis det ikke foreligger prøving, innregulering eller dokumentasjon som fastsatt i avtalen, eller som er forutsatt å skulle foreligge ved overtakelsesforretningen, og som er nødvendig for at BYM skal kunne vurdere om avtalens krav på vesentlige punkter er oppfylt.

HL plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter HL å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen. Innen utløpet av denne reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Drift og vedlikehold besørges av HL inntil overtakelse har funnet sted.

Når BYM har overtatt veianlegget, skal HL likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av HLs anleggstrafikk etter overtakelsen.

HL er ansvarlig for alle overdragelsesomkostningene, herunder dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader.

6. Gatebelysning

Gatebelysningen som er nødvendig for Veianlegget, er et offentlig anlegg. BYM besørger drift og vedlikehold av belysningsanleggene.

7. Garantier/On demand

Før ingangsettelsestillatelse foreligger skal HL stiller kr. 21.000.000, 21 millioner kroner, i garanti (on demand) fra en bankgaranti eller et forsikringsselskap i sikkerhet for ferdigstillelse av Veianlegget. Garantibeløpet skal omfatte prosjektering, administrasjon og anleggskostnader.

Garantien kan nedskrives forholdsvis etter at de enkelte tiltak er godkjent og overtatt av BYM. Det samme gjelder om Veianleggets omfang endres gjennom endring i reguleringen.

Garantien nedskrives til 3 % av byggekostnaden når BYM har godkjent, overtatt og alle påtegninger ved overtakelsesforretningen er utbedret. Garantien frigis helt når reklamasjonstiden er utløpt.

8. Erstatning

Spørsmål om ansvar for skade på veiareal og møblement eller ansvar for tap og ulempe påført den annen part eller tredjeperson, skal løses på bakgrunn av de alminnelige erstatningsregler.

9. Tvist

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av denne avtalen, skal denne søkes løst med forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler etter alminnelige regler. I tilfelle søksmål er Oslo verneting for partene i kontrakten, og varsel skal gis som for innenbysboende bestemt. Ved løsning av tvister ved søksmål eller voldgift skal norsk rett legges til grunn.

10. Ikrafttreden

Avtalen trer i kraft når avtalen er signert og godkjent av Oslo bystyre.

11. Overdragelse

KOG

HL skal være berettiget til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen.

12. Tinglysing m.v.

Denne Avtalen skal tinglyses på eiendommene gnr 124 bnr. 28. HL besørger og bekoster tinglysingen. Dersom Statens kartverk avviser å tinglyse avtalen, endrer dette ikke partenes posisjoner. Avtalen løper i så fall videre uavhengig av om tinglysing finner sted.

12. Varighet

Enhver endring av denne avtalen krever skriftlig godkjennelse av begge parter.

13. Signatur

Denne Avtalen er undertegnet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene samt ett som går til tinglysning hos Statens Kartverk, Hønefoss.

14. Politisk godkjennelse

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er godkjent av Oslo bystyre.

Oslo den ...7/..8.., 2012

Hasle Linje AS
Org. nr. NO 985 073 694

Oslo den ...24/..8.., 2012

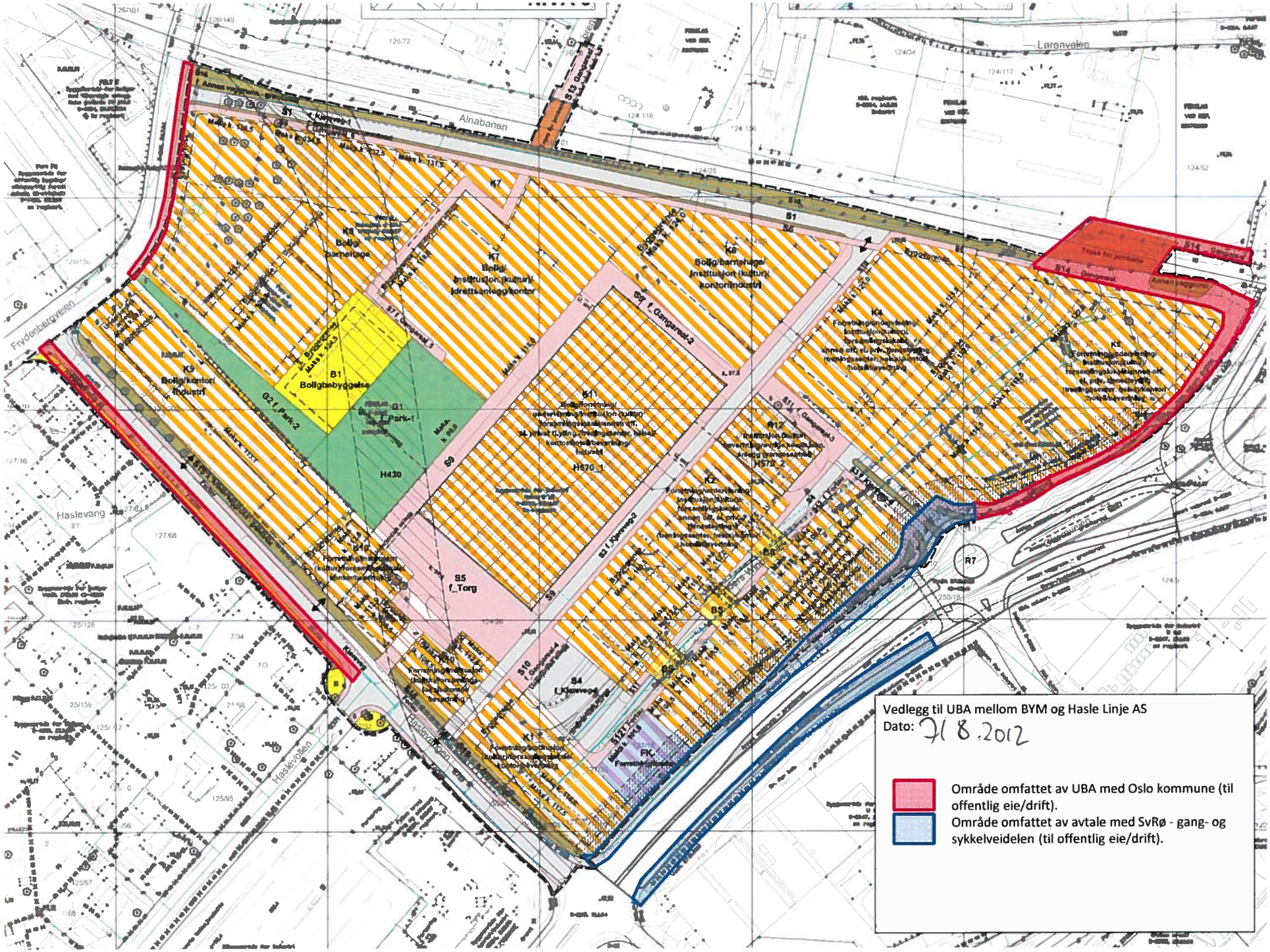
Hans Edvardsen

Oslo Kommune Bymiljøetaten
Org. nr. NO 996 922 766

Vedlegg:

1. Avtale mellom HL og Statens vegvesen Region øst, signert 1. oktober 2010.
2. Kartskisse som viser området som omfattes av avtalen, datert i dag.

KOG



Vedlegg til UBA mellom BYM og Hasle Linje AS

Dato: 21.8.2012

Område omfattet av UBA med Oslo kommune (til offentlig eie/drift).

Område omfattet av avtale med SvRø - gang- og sykkelveidelen (til offentlig eie/drift).

K06

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
29 OKT 2012
Saksnr: 201291440-1
Arkivkode: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 25.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309691-178 Saksbeh: Anne Lise Bye | Arkivkode: 512.1
Oppgis alltid ved henvendelse

UNDERRETNING AV POLITISK PLANVEDTAK - BRUGATA 1 - 11 - STORGATA 34 - 36 - REGULERINGSPLAN

Bystyret vedtok 26.09.2012 reguleringsplan for Brugata 1-11 og Storgata 36 m.fl., gnr. 208 / bnr. 66 m.fl., med sikte på å
omregulere for opprusting av området, og større åpenhet med gjennomgang og bruk av området for allmennheten, bla. en ny park.

Vedtaket lyder slik:

I henhold til plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 34-2 tiende ledd kan plansaker som er lagt ut til offentlig ettersyn før 01.07.2009 behandles etter gammel lov. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14.06.1985 § 28-1 nr.1, jf. 27-2 nr.1 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brugata 1-11 og Storgata 36 med flere, som reguleres til:
Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A
Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning, C
Offentlig trafikkområde – fortau
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, institusjon, forsamlingslokale, undervisning, barnehage)), SP1-2
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning), SP3
Spesialområde bevaring (bolig, hotell, kontor, forretning, bevertning), SP4
Spesialområde bevaring (hotell, kontor, forretning, bevertning), SP5
Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning), SP6
Spesialområde bevaring (forretning, bevertning), SP7
Spesialområde bevaring – park, turvei
Spesialområde bevaring – mur/ branngavl
Fellesområde – felles avkjørsel
Område regulert i to nivåer:
Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning/
offentlig trafikkområde – fortau (arkade).
som vist på kart merket OP3 200309691, datert 15.01.2005 og revidert 16.04.2009 og 06.01.2010.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten senest **19.11.2012.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Trude Hafstad, kundekonsulent

Vedlegg :

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERING OM

KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 15.
Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.
Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

§ 42. 1) Grunneiers rett til å kreve innløsning

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3 eller § 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 32. 1) Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19 juni 1970 nr 63 om naturvern § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr 3, eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet 2) eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. 3) Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

INNKALLING 08/12

Det innkalles til møte i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 26. november 2012 kl. 18.00 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime
Opprop
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Saker til informasjon:

- Københavngata 11 tillatelse til riving
- Uttalelse om barnehagebehov - Lille Tøyen sykehjem, Hovinveien 4-6
- Kommuneplan 2013 planstrategi og planprogram – vedtatt 26.09.12
- Brev til byråd Bård Folke Fredriksen om forfall av Halléngården
- Rammetillatelse Thorvald Meyers gate 27
- Utbyggingsavtale Hasle Linje - Haslevangen 16 – 18

Innmeldte spørsmål
Eventuelt

Saker til behandling:

SAK 41/12 PROTOKOLL FRA MØTE I BYUTVIKLINGSKOMITEEN 15. OKTOBER 2012

Protokollen er tidligere utsendt og er lagt ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Protokollen godkjennes.

Vedtak:

SAK 42/12 HANDLINGSPLAN FOR MENNESKER MED FUNKSJONSNEDSETTELSER

Saksnr.

Saksframlegg er lagt ved og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser anbefales vedtatt av bydelsutvalget.

Vedtak:
X

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

43/12 KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL UTESERVERING. DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅL DÆLENENGGATA 23
Saksnr. 201291426

Saksframlegg og andre saksdokumenter er lagt ved og legges ut på bydelens nettside.

Plan og bygningsetatens forslag til vedtak:
Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag 07.05.2012 om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål bolig for bruk av areal til uteservering.
Klagen fra Monsun v/daglig leder Jana Le anbefales ikke tatt til følge.

Vedtak:
x

44/12 BEBOERPARKERING
Saksnr. 201291150

Saksframlegg og andre saksdokumenter er lagt ved og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i bydelsutvalget:
Bydelsutvalget ønsker ikke å innføre beboerparkering i Bydel Grünerløkka.

Vedtak:
x

45/12 BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL BUDSJETT 2013

Bydelsdirektørens budsjettforslag 2013 offentliggjøres onsdag 21. november og vil da være tilgjenglig på nettsidene fra ca. 09.00. Trykte eksemplarer av budsjettforslaget vil ikke bli sendt ut per post, men kan avhentes på Servicekontoret her i Markveien 57.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydelsdirektørens forslag til budsjett anbefales vedtatt av bydelsutvalget..

Vedtak:
x

46/12 PLANINITIATIV FOSSVEIEN 19 - INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN
Saksnr. 201290534

Saken ettersendes og legges ut på bydelens nettsider.

Vedtak:
X

47/12 BRUKSENDRING TIL BEVERTNING – KORSGATA 25 - BAKGÅRDSBYGNING OG BAKGÅRD – AVKLARING FRA BYDELEN
Saksnr: 201291336

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søker ønsker servering i bakgårdsbygningen og på gårdsplassen i Korsgata 25. Bygården mot Korsgata har soveromsvinduer som vender ut mot bakgården. Avstanden mellom forgårdsbygningen og bakgårdsbygningen er i underkant av 15 meter og det er her uteserveringen er tenkt plassert. Adkomsten til lokalet er gjennom bakgården. I vedlagte medisinskfaglige uttalelse fra bydelsoverlegen står det blant annet: "Bydelsoverlegen vurderer at etablering av uteservering i bakgården i Korsgata 25 vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. forskrift om begrensning av støy§ 1, punkt1 og2, for berørte naboer, samt at boligene i nærområdet vil kunne miste en stille side og tilgang til egne uteareal med tilfredsstillende støyforhold."

På bakgrunn av den medisinskfaglige vurderingen vil bydelen ikke anbefale at det etableres serveringssted i bakgårdsbygningen og bakgården i Korsgata 25.

Helse- og sosialkomiteen hadde søknad om skjenkebevilling i Korsgata 25 til behandling 05.09.12. På bakgrunn av bydelsoverlegens medisinskfaglige uttalelse anbefalte helse og sosialkomiteen at skjenkebevilling ikke gis.

Dersom Plan- og bygningsetaten likevel skulle godkjenne en bruksendring, ønsker bydelen at bruksendringen ses som en dispensasjon med vilkår fra gjeldende regulering, som gjelder kun for dette spesifikke konseptet. Dersom dette konseptet opphører, vil dispensasjonen opphøre.

Vedtak:
x

Oslo 21. november 2012
Gro Borgersrud
sekretær byutviklingskomiteen

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg
BUK sak 42/12

Arkivsak:
Arkivkode:
Saksbeh: Janne Melsom

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	26.11.2012
Oppvekst-, miljø- og kulturkomiteen	27.11.2012
Helse- og sosialkomiteen	28.11.2012
Eldrerådet	03.12.2012
Ungdomsrådet	03.12.2012
Rådet for funksjonshemmede	04.12.2012
Bydelsutvalget	13.12.2012

HANDLINGSPLAN FOR MENNESKER MED FUNKSJONSNEDSETTELSER 2013- 2015

Forrige handlingsplan ble vedtatt av bydelsutvalget 10.02.2011. Vedlagt følger forslag til ny handlingsplan.

Status eksisterende handlingsplan

Noen tiltak er avsluttet og noen er iverksatt og videreføres fordi de er relevante for vår tjenesteproduksjon, disse er gjengitt nedenfor.

Oversikt over iverksatte og gjennomførte tiltak:

- Gjøre lokalmiljøet oppmerksom på tiltak som kan hindre diskriminering etter tips fra rådet for funksjonshemmede: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede knyttes til høringsuttalelser for skjenkebevillinger, ved omregulering og ombygging der bydelen er høringsinstans: **Iverksatt og videreføres.**
- Ved utleie av fortau skal avtaler ikke forlenges når det er avdekket gjentatte brudd på betingelsene i leiekontrakten. **Iverksatt og videreføres.**
- Arbeide for framkommelighet og merking i de parkene som bydelen har ansvar for: **Iverksatt og videreføres.**
- Tidlig utnevnelse av koordinator og ansvarsgruppe: **Iverksatt og videreføres**
- Utarbeidelse av individuell plan: **Iverksatt og videreføres.**
- Sammenslåing av fagavdeling for ergo- og fysioterapi med fagavdeling for sykepleie: **Gjennomført**
- Samarbeid med instanser utenfor bydel: **Iverksatt og videreføres.**

- Utarbeide mål og tiltak i samarbeid med bruker: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilbud om ansvarsgrupper for de som har behov for det: **Iverksatt og videreføres.**
- Dialog med bruker i utførelsen av hjemmetjenestene: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilbud om støttekontakt/treningskontakt etter behov: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilby kurs i fysisk aktivitet for støttekontakter gjennom partnerskapsavtale med HEV og OI: **Iverksatt og videreføres.**
- Videreutvikle bassengtilbudet og tilbud om terapiridning for barn og unge: **Iverksatt og videreføres.**
- Hjemmetjenesten skal ha fokus på å gi hjelp til selvhjelp: **Iverksatt og videreføres.**
- Utvikle modell/metode for å yte rehabilitering: **Iverksatt og videreføres.**
- Tydeliggjøring av målsetting i vedtak: **Iverksatt og gjennomført.**
- Rehabiliteringsplasser ved Sofienbergsenteret økes fra 7 til 17 plasser: **Gjennomført.**
- Videreutvikle koordinatorfunksjonen ved familiesenteret: **Gjennomført.**
- Delta i nettverkssamlinger i regi koordinerende rehabiliterende enhet ved lokal sykehus / sektor: **Iverksatt og videreføres.**
- Delta i ulike samarbeidsmøter barn/unge ved Ullevål sykehus: **Iverksatt og videreføres.**
- Følge opp eksisterende samarbeidsavtaler: **Iverksatt og videreføres.**
- Oversikt over ansatte med behov for tilrettelegging:
  Tjenesteledere dokumenterer til avdelingsdirektør om arbeidet med ansatte med behov for tilrettelegging, som en del av HMS – arbeidet. Sikres gjennom HMS rapporteringssystem og logg for oppfølging av sykefravær: Oversikt over ansatte med behov for tilrettelegging: **Iverksatt og videreføres.**
- Krav om universell utforming/diskrimineringsloven:
  Alle nye tjenestesteder og tjenestesteder som rehabiliteres/ombygges skal ha universell utforming med i planene for arbeidet med tanke på å kunne ta i mot ansatte med redusert funksjonsnivå: **Iverksatt og videreføres.**
- Ha et variert tilbud med tiltaksplasser: **Iverksatt og videreføres.**
- Flere tiltaksplasser for uføretrygdede: **Iverksatt og videreføres.**
- Utarbeide egen boligplan for bydelen som også inkluderer tiltak rettet mot funksjonshemmede: **Gjennomført.**
- Tilrettelegging av bolig ved ergoterapitjenesten: **Iverksatt og videreføres.**
- Tildele lån og tilskudd (behovsprøvd) **Iverksatt og videreføres.**
- Bygge videre på allerede gjennomført opplæring/kurs: **Gjennomført.**
- Utveksle kompetanse mellom oppvekst- og helse- og sosialavdelingen: **Iverksatt og videreføres.**
- Videreutvikle felles IP- rutine for alle tjenestesteder: **Iverksatt g videreføres.**
- Videreutvikle koordinatorrollen: **Iverksatt og videreføres.**
- Følge opp arbeid med individuell plan der dette er igangsatt ved innleggelse på sykehus: **Iverksatt og videreføres.**
- Delta i prosjekt for web basert IP- verktøy med sektorsykehus og sektorbydeler: **Gjennomført.**
- Videreføre partnerskapsavtale med Oslo Idrettskrets: **Iverksatt.**
- Utvikle samarbeidet med lokale idrettslag om integrerte og tilrettelagte tilbud, inklusiv tildeling av frivillighetsmidler: **Iverksatt og videreføres**.
- Samarbeide med et eldresenter om tilbud for voksne med funksjonsnedsettelser: **Ikke iverksatt, videreføres.**

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

1. Status handlingsplan 2011-2012 tas til orientering.
2. Handlingsplan 2013-2015 vedtas.

HANDLINGSPLAN FOR MENNESKER MED FUNKSJONSNEDSETTELSER

2013-2015

BYDEL GRÜNERLØKKA

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Bystyret har vedtatt at alle virksomheter skal utarbeide egne handlingsplaner for mennesker med funksjonsnedsettelser med konkrete tiltak på Oslo kommunes satsningsområder.

Arbeidet, oppbygningen og utformingen av planen er gjort i tråd med Oslo kommunes veileder for utarbeidelse av virksomhetenes handlingsplaner.

Bydelens handlingsplan tar derfor utgangspunkt i Oslo kommunes innsatsområder: Kunnskap om funksjonshemmede, rehabilitering og habilitering, arbeid og sysselsetting, bolig, individuell plan, transport og frivillighet. En del av handlingspunktene er videreført fra forrige plan ettersom bydelen må jobbe fortløpende med disse. Hvert innsatsområde innledes med en kort begrepsavklaring og Oslo kommunes målsetting for området. Deretter følger bydelens egne målsettinger og tiltak for området.

1.2 Føringer, målgruppe og overordnede mål for planen

Handlingsplanen tar utgangspunkt i føringene i Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser og skal bygge på grunntankene respekt, menneskeverd og likeverd.

Målgruppe for handlingsplanen er alle med funksjonsnedsettelser som bor i og/ eller er ansatt i Bydel Grünerløkka.

Hovedmål for handlingsplanen er i følge Oslo kommunes veileder:

- *Å legge forholdene til rette for at mennesker med funksjonsnedsettelser skal kunne ha et mest mulig selvstendig liv med deltagelse og likestilling i Oslo*
- *Bidra til at mennesker med funksjonsnedsettelser behandles som likeverdige og med respekt.*

Planen må ses i sammenheng med bydelens strategiske plan 2012- 2015, plan for universell utforming, plan for psykisk helse, rusmiddelpolitisk handlingsplan, handlingsplan for opplæring, kompetanseutvikling og likeverd, folkehelseplan og handlingsplan for barn og unge i vanskelige livssituasjoner og boligsosial handlingsplan.

1.3 Begrepsavklaring

Med nedsatt funksjonsevne menes tap eller skade på en kroppsdel eller en av kroppens funksjoner. En funksjonsnedsettelse behøver ikke resultere i begrensninger i samfunnsmessig deltagelse.

Funksjonshemming oppstår først når det foreligger et gap mellom individets forutsetninger og omgivelsenes utforming eller krav til funksjon på områder som er vesentlig for etablering av selvstendighet og sosial tilværelse.

Funksjonshemming er altså ikke bare knyttet til individuelle egenskaper og biologiske forhold, men også i større eller mindre grad til situasjonen og omgivelsene. Omgivelsenes utforming og den konkrete situasjon vil være bestemmende for hvilken grad den enkelte opplever å være funksjonshemmet.[1]

2.0 Situasjonsbeskrivelse Bydel Grünerløkka.

Bydel Grünerløkka har 49307 innbyggere per 01.01.12. Bydelen har de siste årene hatt en stor økning i innbyggertall, fra 2010- 2012 har det økt med 8 % prosent.
Befolkningsutviklingen i bydelen viser stor vekst i unge voksne og barn, nedgang i eldre over 80 år.

Bydelen har både tettbebygde urbane områder og områder med småhus - og villabebyggelse. Flere store boligprosjekt er gjennomført, nye er påbegynt, noe som fortsatt fører til stor vekst i befolkningen. Den gamle bebyggelsen i bydelen kan gi utfordringer med tilrettelegging, mange leiligheter er små og uten heis. Den nye boligmassen har ofte heis og er mer tilrettelagt enn den eldre bebyggelsen, men også her finnes det utfordringer. Bydelen har strøksgater med forretningsliv, parkområder og møteplasser både for frivillig aktivitet og som del av tjenesteytingen. Universell utforming er vesentlig for å gi alle like muligheter, både sosialt og fysisk. Bydelen har en egen handlingsplan for universell utforming.

Bydel Grünerløkka er en bydel der alle har like muligheter og samme rettigheter
Ulike løsninger er veien til helhet og likeverd. Bydelen skal ha kompetente og engasjerte medarbeidere som sikrer tilpassede tilbud i dialog med brukere og innbyggere. Videre ønsker bydelen gjennom sine tjenester å fremstå som inkluderende, forutsigbar, tydelig og redelig. Dette er i tråd med Oslo Kommunes verdigrunnlag.
Bydelen har avtale om inkluderende arbeidsliv og har utviklet egen handlingsplan for inkluderende arbeidsliv som en delplan under bydelens ”Handlingsplan for opplæring, kompetanseutvikling og likeverd”.

Bydelen har et velutviklet tjeneste tilbud, men også her ser man en endring i forhold til befolkningsutviklingen. Det vil fortsatt være behov for barnehageplasser og nye tiltak til barn og unge. Bydelens pleie, rehabilitering og - omsorgstjenester opplever en økning i yngre brukergruppe. Andel brukere i hjemmetjenesten under 67 år var 31.12. 2011 på 48 %. mens snittet i Oslo i 2011 var 33,8 %. Andelen brukere av hjemmetjensten i bydelen var 30.8.2012 på 51 % .

Mer ansvar flyttes over fra spesialisttjenesten til førstelinjetjeneste, blant annet som en konsekvens av samhandlingsreformen. Det fører til at bydelen får brukere med mer sammensatte behov og endrede krav til utforming av tjenestene.

3.0 Innsatsområder

3.1 Kunnskap om funksjonshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne utgjør en stor andel av befolkningen og andelen med funksjonstap øker med alderen. Mange møter samfunnsskapte og lite rasjonelle barrierer som kan oppleves som et hinder for aktivitet og deltagelse.

---

[1] Oslo kommunes veileder for utarbeidelse av handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser.

Diskriminerings – og tilgjengelighetsloven trådte i kraft 1.1.2009. Loven har bestemmelser om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne, blant annet når det gjelder ansettelser og rekruttering. [2]

I Oslo kommune skal:

- *Alle aktuelle virksomheter informere og skolere berørte ansatte om diskriminerings – og tilgjengelighetsloven .* [3]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Følge diskriminerings – og tilgjengelighetsloven	• Gjøre alle ansatte kjent med og bevisst på diskriminerings - og tilgjengelighetsloven	Tjenesteledere	
Bidra til å minske diskriminering i lokalmiljøet samt bedre tilgjengelighet for alle	• Gjøre lokalmiljøet oppmerksom på tiltak som kan hindre diskriminering etter tips fra rådet for funksjonshemmede og bruk av internettsidene.	Sekretær for Rådet for funksjonshemmede	.
	• Tilgjengelighet for bevegelseshemmede knyttes til høringsuttalelsene for skjenkebevillinger	Bydelsdirektør	
	• Tilgjengelighet for bevegelseshemmede knyttes til omregulering og ombygging der bydelen er høringsinstans	Bydelsdirektør	
	• Ved utleie av fortau skal avtaler ikke forlenges når det er avdekket gjentatte brudd på betingelsen i leiekontrakten	Bydelsdirektør	
	• Arbeide for fremkommelighet og	Avdelingsdirektør HR og administrasjon	

[2] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[3] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

	merking i de parkene som bydelen har ansvar for.		

3.2 Rehabilitering og habilitering

Når det gjelder rehabilitering og habilitering er det viktig å sikre virksomhetens kunnskap, kompetanse og kapasitet på dette området. Dette kan blant annet foregå ved at bydelene i større grad samarbeider med etatene, med hverandre og med eksterne aktører. Like viktig er samarbeidet med brukerne og brukerens pårørende i habiliterings- og rehabiliteringsarbeid. [4]

Oslo kommune skal:

- *Legge til rette for vedlikehold, erfaringsutveksling og utvikling av kompetanse*
- *Legge til rette for brukermedvirkning, samarbeid med hjemmet og bidra til medvirkning fra foreldre/ pårørende/ foresatte.*
- *Styrke støttekontakt – og avlastningsordningen*
- *Arbeide for at tilbudet av helse – og sosialtjenester til funksjonshemmede og kronisk syke skal ha et omfang og en kvalitet som bidrar til selvstendighet og livskvalitet*
- *Ta initiativ til nødvendig koordinering mellom første – og andrelinjetjeneste*[5]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Legge til rette for tidlig tverrfaglig samarbeid	• Tidlig oppnevning av koordinator og etablering av ansvarsgruppe • Utarbeidelse av individuell plan • Samarbeid med instanser utenfor bydel	Tjenesteledere Tjenesteledere Avdelingsdirektør helse- og sosial	
Legge til rette for brukermedvirkning	• Utarbeide mål og tiltak i samarbeid med	Tjenesteledere	

[4] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser
[5] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

	bruker. • Tilbud om ansvarsgrupper for de som har behov for det. • Dialog med bruker i utførelsen av tjenestene	 Tjenesteledere Tjenesteledere	
Legge til rette for et meningsfylt og aktivt liv	• Tilbud om støttekontakt/ treningskontakt etter behov • Tilby kurs i fysisk aktivitet for støttekontakter gjennom partnerskapsavtale med Helse – og velferdsetaten og Oslo Idrettskrets. • Videreutvikle bassengtilbudet og tilbudet om terapiridning for barn og unge • Kompetanseheving blant ansatte i tema – tilrettelagt fysisk aktivitet for alle barn og unge (Habiliteringsprosjektet)	Seksjonssjef bestillerenheten. Seksjonssjef bestillerenheten. Leder for ergo – og fysioterapitjenesten for barn og unge Leder for ergo – og fysioterapitjenesten for barn og unge	
Fokus på rehabilitering i eget hjem	• Hjemmetjenesten skal ha fokus på å gi hjelp til selvhjelp. • Utvikle modell/ metode for å yte rehabilitering.	Seksjonssjef hjemmetjenesten Seksjonssjef hjemmetjenesten.	
Utvikle samarbeidet med spesialisthelsetjenesten.	• Delta i nettverkssamlinger i regi koordinerende	Seksjonssjef bestillerenheten	

	rehabiliterende enhet ved lokal sykehus / sektor. • Delta i ulike samarbeidsmøter barn/ unge ved Ullevål sykehus. • Følge opp eksisterende samarbeidsavtaler	 Seksjonssjef familiesenteret Avdelingsdirektør Oppvekst. / avdelingsdirektør helse og sosial	

3.3 Arbeid og sysselsetting

For å øke funksjonshemmedes deltagelse i arbeidsliv og sysselsetting kreves en strategi som stimulerer den enkelte virksomhet til å ansette flere personer med funksjonsnedsettelser. Arbeid er en døråpner til en sosial arena, og til goder som for eksempel bedret økonomi og personrettigheter. Oslo kommune er en av landets største arbeidsplasser, og bør gå foran når det gjelder å tilrettelegge for ansettelse av funksjonshemmede. Oslo kommune skal gjennom sin personalpolitikk arbeide for å tilsette funksjonshemmede i stillinger.[6]

Oslo kommune skal:

- *Som arbeidsgiver legge forholdene til rette for mennesker med funksjonsnedsettelser som ønsker seg arbeid.*
- *Øke kunnskapen om et mer inkluderende arbeidsliv i kommunens virksomheter*
- *Arbeide for at virksomhetene oppfordrer mennesker med nedsatt funksjonsevne til å søke stillinger der det er mulig*
- *Utarbeide informasjon til arbeidsgivere i kommunen om støtteordninger som finnes for tilrettelegging for funksjonshemmede på arbeidsplassen*
- *Sikre at virksomhetene innkaller minst en kvalifisert søker med nedsatt funksjonsevne, så sant det er noen slike søkere, til ansettelsesintervju ved utlysning av nye stillinger*
- *Dele statens målsetting om at 5 % av alle nyansatte de neste to årene skal være personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Sikre at alle bydeler, virksomheter og foretak i Oslo kommune overholder avtalen, med tilleggsavtale, om inkluderende arbeidsliv.* [7]

---

[6] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[7] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Følge bydelens IA plan for 2012: *"Ansette flere personer med funksjonsnedsettelse"*.	• Nyansettelser: Videreføre arbeidet som ble lagt ned i ansettelseskurs for ledere med fokus på bydelens personalpolitiske strategi. Ved ansettelse av personer med behov for tilrettelegging skal deres behov sikres gjennom bydelens ansettelsesrutiner • Krav om universell utforming/diskriminerin gsloven: Alle nye tjenestesteder og tjenestesteder som rehabiliteres/ombygges skal ha universell utforming med i planene for arbeidet med tanke på å kunne ta i mot ansatte med redusert funksjonsnivå.	HRavdelingen HR avdelingen Prosjektansvarlig/ tjenesteleder ved de ulike prosjektene	
Ha en arena for arbeidstrening	• Flere tiltaksplasser for uføretrygdede	Bydelsdirektør	

3.4 Bolig

Et trygt og godt sted å bo hører med til basale behov hos alle mennesker. Dersom personer med funksjonshemminger ikke selv greier å skaffe seg et tilrettelagt botilbud, må kommunen bidra til dette.[8]

Oslo kommune skal:

- *Ha differensiert boligtiltak og boformer tilpasset individuelle behov og utfordringer*
- *Bidra til at den statlige finansieringsordning for kjøp og etablering av egen bolig brukes aktivt*
- *I mindre grad samlokaliserte boliger for funksjonshemmede, og heller satse på tilrettelegging i etablerte boligområder.* [9]

Bydel Grünerløkka skal	Tiltak	Ansvar	Frist
Bidra til at funksjonshemmede kan bo i boligen de har	• Tilrettelegging av bolig ved ergoterapitjenesten • Tildele lån og tilskudd (behovsprøvd)	Seksjonssjef hjemmetjenesten Seksjonssjef NAV- sosial.	

3.5 Individuell plan

Individuell plan er en lovfestet rettighet for personer med behov for langvarige og koordinerte tjenester. Tjenesteapparatet har i slike tilfeller plikt til å utarbeide individuell plan. Ordningen er frivillig for brukere av koordinerte tjenester. Sentralt i ordningen er koordinatorfunksjon som gjør at brukeren eller pårørende får en person i tjenesteapparatet å forholde seg til.[10]

Oslo kommune skal:

- *Sørge for at informasjon om individuell plan er tilgjengelig for brukere og ansatte*
- *Ha en koordinator i aktuelle virksomheter med kompetanse på å koordinere brukernes behov*
- *Videreutvikle lokalt samarbeid med NAV*
- *Sikre at tjenester og tiltak i den enkeltes individuelle plan blir gjennomført som forutsatt.*[11]

Bydel Grünerløkka skal	Tiltak	Ansvar	Frist
Øke kompetansen hos ansatte på å utarbeide IP og lede ansvarsgrupper	• Ta i bruk nettbasert verktøy for individuell plan	Avdelingsdirektør helse - og sosial, avdelingsdirektør	

[8] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[9] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[10] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[11] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

	• Videreutvikle koordinatorrollen	oppvekst. Seksjonssjefer	
Samarbeide med sektorsykehus og sektorbydeler	• Følge opp arbeid med individuell plan der dette er igangsatt ved innleggelse på sykehus.	Seksjonssjef bestillerenheten, seksjonssjef familiesenteret.	

3.6 Frivillighet

Frivillige organisasjoner er viktige samfunnsdeltakere, og har en stor evne til å skape engasjement og fellesskap. Oslo kommune gir årlig økonomisk støtte til mange organisasjoner og ønsker å legge vekt på å utvikle samarbeidet mellom frivillige organisasjoner og kommunen. [12]

Oslo kommune skal:

- *Videreutvikle samarbeidet med frivillige organisasjoner for å bedre tilbud som inkluderer alle*
- *Legge til rette for at flere funksjonshemmede skal ha større mulighet til å utøve idrett og fysisk aktivitet.* [13]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Legge til rette for fritidsaktiviteter for barn og voksne med funksjonsnedsettelser	• Videreføre partnerskapsavtale med Oslo Idrettskrets • Utvikle samarbeidet med lokale idrettslag om integrerte og tilrettelagte tilbud, inklusiv tildeling av frivillighetsmidler • Samarbeide med et eldresenter om tilbud for voksne med funksjonsnedsettelse	Avdelingsdirektør helse- og sosial, avdelingsdirektør oppvekst Avdelingsdirektør oppvekst Avdelingsdirektør helse- og sosial	

[12] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[13] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksfremlegg
BUK sak 43/12

Arkivsak: 201291336
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	26.11.2012
Bydelsutvalget	13.12.2012

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL UTESERVERING. DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅL DÆLENENGGATA 23
Saksnr. 201291426

Sammendrag:
Monsun Restaurant, Dælenenggata 23, har fått avslag på søknad om oppføring av platting i tre. For samtykke, kreves dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål bolig. Plattingen er allerede oppført. Monsun Restaurant klager på avslaget.
Saken avgjøres av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Tidligere behandling av saken i bydelen:
Byutviklingskomiteen hadde saken til behandling 28. november 2011, sak 40/11, og fattet følgende vedtak:
Komiteen viser til sin uttalelse av april 2008, og finner det beklagelig at plattingen utenfor restauranten i Dælenenggata 23 er blitt oppført uten de nødvendige tillatelser. Komiteen registrerer videre at styret i det angjeldende borettslag har godkjent etablering av platting. Av hensyn til bomiljøet, også i området utenfor selve borettslaget, opprettholder komiteen imidlertid sine tidligere innsigelser mot tiltaket, og anbefaler at søknad om tillatelse for oppføring av terrasse for uteservering på areal regulert til bolig ikke godkjennes.
http://www.bydel-grunerlokka.oslo.kommune.no/getfile.php/bydel%20gr%C3%BCnerl%C3%B8kka%20%28BGA%29/Internett%20%28BGA%29/Dokumenter/Protokoll%20BUK%200811.pdf

Plan- og bygningsetatens saksframlegg er vedlagt.

Plan og bygningsetatens forslag til vedtak:
Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag 07.05.2012 om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål bolig for bruk av areal til uteservering.
Klagen fra Monsun v/daglig leder Jana Le anbefales ikke tatt til følge.

Vedtak:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 24.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201109276-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingfrid Dugstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 23	Eiendom:	227/97/0/0
Tiltakshaver:	Monsun v/ Johnny Phan	Adresse:	Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO
Søker:	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	Adresse:	Elisenbergveien 32, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Uteservering

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL UTESERVERING. DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅL. DÆLENENGGATA 23

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om tillatelse til uteservering er påklaget av Monsun restaurant v/daglig leder Jana Le.

Klager mener at uteservering på platting kan tillates i denne gaten, og viser til at gaten ikke kan sammenlignes med gågater. Det vises til at serveringen skal stå på privat grunn, og at den er tilgjengelig for rullestolbrukere. Klager foreslår å fjerne rekkverket og sette ut planter rundt plattingen.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03 sak 420 videreført i bystyrevedtak av 17.06.2009 sak 201.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for sentrum og Oslos indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977, og endret reg. best S-2937, vedtatt 01.10.1987.

Eiendommen ligger like ved Carl Berner i Bydel Grünerløkka. Tomten er bebygd med en bygning i tegl oppført i 1931.

Søknad om rammetillatelse
Ansvarlig søker siv. Ark. Per Oddvar Nyheim har søkt om tillatelse til uteservering i søknad av 22.06.2011. Tiltaket består av en platting/oppbygd treterrasse med rekkverk og rampe, og tiltaket er allerede utført.

Terrassen er beregnet for 20 plasser, og er utformet i tre med jernbjelker. Terrassen har et 0,9 m høyt rekkverk i tre rundt hele terrassen. Terrenget er skrående fra bygningens fasade mot fortau, samt fra øst mot vest. Terrassen måler 1,5 m (inkludert rekkverk) på det høyeste punktet mot sydvest.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformål for plassering av uteservering på areal regulert til bolig. Begrunnelse for søknaden er at det er tidligere gitt dispensasjon fra formålet til servering for restauranten, og det er naturlig at restaurant og uteservering har samme formål.

Uttalelser fra annen myndighet
Bydelsoverlegen i Bydel Grunerløkka
Det foreligger uttalelse fra Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka datert 08.11.2011. Bydelsoverlegen forutsetter at grenseverdier for støy i teknisk forskrift og Norsk standard NS 8175 til enhver tid tilfredsstilles. Eventuelle overskridelser av grenseverdiene vil kunne danne grunnlag for vedtak om pålegg om retting etter lov om helsetjenesten i kommunene § 4 a-8 (retting). Det forutsettes at uteserveringen ikke tas i bruk før Næringsetaten har gitt bevilling og at virksomheten har inngått leieavtale for bruk av kommunal grunn til uteservering.

Bydelsutvalget Grünerløkka
Tiltaket har vært behandlet på komiteens møte 08.11.2011. Komiteen anbefalte at tiltaket ikke godkjennes av hensyn til bomiljøet, også i området utenfor selve borettslaget.

Protest
Sameiet Gøteborggata 49-51 representert ved leder Petter Hole har kommet med bemerkning datert 17.05.2011. Sameiet forutsetter at dersom tiltaket skal tillates må røyking ikke tillates på uteserveringen, da sameiet har ventilasjon med undertrykk som kan medføre røyklukt i leiligheter.

Etaten bemerker at protesterende nabo, Gøteborggata 49-51, ligger på andre siden av gaten og dermed har en avstand mer enn 15 m fra uteserveringen/ tiltaket. Etaten har vurdert at tiltaket ikke medfører røyklukt for protesterende nabo.

Avslag
Plan- og bygningsetaten avslo tiltaket i vedtak datert 07.05.2012. Etaten konkluderte med at tiltaket ikke tilstrekkelig tar hensyn til eksisterende bygning og området, og dermed ikke tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2. Plan- og bygningsetaten gir ikke dispensasjon fra reguleringsformålet, jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten har avslått tiltaket på grunn av plattingens utforming, både fordi den er hevet høyt over fortauet og fordi den er utformet i treverk, noe som avviker sterkt fra bygningens materialer. Videre er konstruksjonen fast slik at den ikke kan ryddes bort utenfor sesong.

Klage
Monsun restaurant v/daglig leder Jana Le klaget på vedtaket i e-post sendt 15.06.2012. Klager har klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagen er imidlertid kommet for sent, jf. fvl. § 29. Plan- og bygningsetaten har vurdert at klagen likevel kan tas under behandling etter fvl. § 29 første ledd bokstav b da overskridelsen av fristen er forholdsvis beskjeden samt at det påklagede vedtak er et avslag, slik at en utsettelse ikke berører andre.

Klager viser til at plattingen er ment for å jevne ut helningen til utemøblene slik at de står vannrett, og foreslår å fjerne rekkverket og sette ut frittstående planter rundt plattingen.

Klager peker på at restauranten ligger i et område med boligblokker og at gaten visuelt sett ikke er en gågate, slik som Karl Johan eller Bogstadveien. På denne bakgrunn mener klager at det ikke er nødvendig å fjerne plattingen da den vil bli skjermet av frittstående planter. Det vises til at plattingen står også på privat grunn. Plattingen er bygget med en rampe slik at det er lett for rullstolbrukere å komme seg frem.

Ulovlighetsoppfølgning
Plan- og bygningsetaten vil ikke iverksette videre ulovlighetsoppfølgning før Fylkesmannen har fattet endelig vedtak i klagesaken.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Dispensasjon
Den delen av fortauet foran Dælenenggata 23 som er privat grunn er regulert til byggeområde for bolig. Om lag halvparten av fortauet er offentlig grunn og regulert til offentlig kjørebane veigrunn. Plattingen er plassert innenfor eiendomsgrensen til Dælenenggata 23.

Ettersom plattingen for uteservering er plassert på areal som er regulert til byggeområde for bolig, er det nødvendig med dispensasjon fra reguleringsformål bolig for å kunne gi tillatelse til uteservering. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positiv til servering med denne plasseringen, da etaten vurderer at området og gaten tåler en uteservering her. Etter etatens vurdering vil således ikke uteservering være vesentlig i strid med hensyn bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2.

Videre er det et krav i § 19-2 at det må være klart større fordeler ved å gi dispensasjon enn ulempene tiltaket medfører. Plan- og bygningsetaten ser at uteservering vil være til fordel for Monsun og etaten ser også at det kan være positivt for innbyggere i området. På den annen side kan at uteservering være til ulempe for nærmeste naboer, bl.a. på grunn av røyklukt og eventuell støy. I negativ retning taler også at bydelen ikke støtter tiltaket. Plan- og bygningsetaten har lagt stor vekt på at uteserveringen har en utforming som ikke passer til bygningen eller området, og at tiltaket derfor er i strid med bestemmelse om visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. For eksempel så er plattingen bygget i tre, noe som ikke passer i sentrumsområde, men som kan passe bedre i småhusområde med trebebyggelse. Den er også unødvendig høy. Det er uheldig at plattingen er en fast konstruksjon som ikke kan fjernes når sesongen er over. Samlet sett mener derfor Plan- og bygningsetaten at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen har ikke etaten gitt dispensasjon fra reguleringsformålet.

Privat grunn
Klager viser til at tiltaket står på privat grunn. Plan- og bygningsetaten er kjent med at tiltaket ikke står på offentlig grunn. Når etaten skriver at plattingen virker privatiserende, prøver etaten å formidle at tiltaket

ikke har en åpen og lett konstruksjon, men en lukket og privat utforming. Det står mer om hvordan uteservering kan utformes på en god måte i veiledere utgitt av etaten, se siste avsnitt.

Retting
Etaten bemerker at det er kommet med en skrivefeil i vedtakets begrunnelse, da det er henvist på s. 3 avsnitt 7 til at bebyggelsen er bevaringsverdig. Dette medfører ikke riktighet, da etaten ikke har vurdert bygningen på eiendommen som bevaringsverdig. Følgelig er også henvisningen til fvl. § 31-1 i Plan- og bygningsetatens vurdering feil. Feilen har ikke hatt betydning for vedtakets innhold, jf. fvl. 41, da tiltaket uansett er i strid med pbl. § 29-2.

Endringsforslag i klagen
Plan- og bygningsetaten vil først bemerke at vi ikke tar stilling til endringsforslag, slik som å fjerne rekkverk, ved behandling av klage. Det som vurderes i en klagesak, er om etaten har fattet et korrekt vedtak basert på den innsendte søknadsdokumentasjonen.

For øvrig kan etaten bemerke at selv om rekkverket fjernes, vil ikke tiltaket tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter, jf. fvl. § 29-2. Det vises til avsnittet under, ”Eventuell ny søknad”.

Eventuell ny søknad
Etaten er positiv til en uteservering med denne plasseringen, dersom utformingen er i tråd med lovens krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. Etaten har vist til at de retningslinjer som gjelder for uteservering i Estetisk plan, kan gi veiledning for god utforming. Etaten bemerker at Estetisk plan ikke er juridisk bindende og at den i utgangspunktet gjelder for Oslo sentrum. De faglige råd som gis i planen om uteserveringer vil imidlertid kunne være nyttig for å illustrere hvordan uteservering kan utformes på en måte som sikrer gode visuelle kvaliteter. Plan- og bygningsetaten har også utgitt en veileder for estetisk utforming av uteservering i Oslo som kan være til hjelp. Plan- og bygningsetaten anbefaler at søker bruker disse veilederne.

Forslag til vedtak
Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag 07.05.2012 om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål bolig for bruk av areal til uteservering.

Klagen fra Monsun v/daglig leder Jana Le anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2012 av:

Per-Arne Horne - Enhetsleder
Karen Marie Glad Visnes - Avdelingsdirektør

Vedlegg i sak 201109276-12				
Nr	**Beskrivelse**	**Avsender**	**Dato**	**Filnavn**
1	Klagesak til bydelsutvalg (Dette dokument)			1_Klagesak til bydelsutvalg
2	Ett-trinns søknad med ansvarlig foretak	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	2_Ett-trinns søknad med ansvarlig foretak
3	Protest	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	3_Protest
4	Reguleringskart	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	4_Reguleringskart
5	Situasjonsplan	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	5_Situasjonsplan
6	Plan 1	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	6_Plan 1
7	Fasade	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	7_Fasade
8	Medisinskfaglig uttalelse	Bydel Grünerløkka	15.11.2011	8_Medisinskfaglig uttalelse
9	Plan	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	23.11.2011	10_Plan
10	Uttalelse	Bydel Grünerløkka	06.12.2011	11_Uttalelse
11	Avslag	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	07.05.2012	12_Avslag
12	E-Postmelding	Monsun	22.06.2012	13_E-Postmelding
13	S-2255			14_S-2255
14	Veileder_uteservering			15_Veileder_uteservering

Kopi (uten vedlegg) sendt:
Per Oddvar Nyheim siv.ark., Elisenbergveien 32, 0265 OSLO, per_oddvar.nyheim2@getmail.no
Monsun v/daglig leder, janale78@gmail.com
Monsun v/ Johnny Phan, Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
29 JUNI 2011
SAKSNR:

201109276-1

standard norge

Byggblankett 5174

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-1

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 227	Bnr. 97	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr. / Kommune: Oslo
	Adresse: Dælenenggt. 23				Postnr. 0567 Poststed: Oslo
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☒ Annet: Beskriv: Uteservering				Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☒ Fasade		
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
Oppretting/endring av matrikkelenhet *)**	☐ Grunneiendom *)	☐ Anleggseiendom *)	☐ Festegrunn over 10 år *)	☐ Arealoverføring *)	

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)
**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.
***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 –	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 5	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	☐
Tegninger	E	1 – 2	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 5	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 –	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Ansvarlig søker for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim — Org.nr. 971237686	Navn: Monsun v/ Johnny Phan
Adresse: Elisenbergveien 32	Adresse: Trondheimsveien 18 D
Postnr. 0265 Poststed: Oslo	Postnr. 0560 Poststed: Oslo
Kontaktperson: Per Oddvar Nyheim — Telefon: — Mobiltelefon: 92610688	Eventuelt organisasjonsnummer:
E-post: per_oddvar.nyheim2@getmail.no	E-post: — Telefon (dagtid): 93484816
Dato: 22.06.11. Underskrift: Per Oddvar Nyheim	Dato: 22.06.11. Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: Per Oddvar Nyheim	Gjentas med blokkbokstaver: Johnny Phan

© Standard Norge. Byggblankett 5174 juli 2010, utgave 1

SIVILARKITEKT PER ODDVAR NYHEIM

Oslo 28.06.11.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Marius Stenseth,
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo.

Dælenenggata 23.
227/ 97.
Ref. 201105801.

Det er å beklage at platting for uteservering ble oppført uten godkjenning.
Vi vil nå sørge for at saken bringes i orden.

Søknad ett trinn.
Søknaden tilfredsstiller ikke krav til ett trinn, på grunn av søknad om dispensasjon vedr. reguleringsformålet **bilag B1.**
Når det likevel søkes om kortest mulig behandlingstid, er det fordi lokalet innenfor allerede er gitt dispensasjon. Uteserveringen sees derfor på som en utvidelse.
Bydelen.
Tidligere søkte jeg Bydelen om uttalelse. Det er det Næringsetaten som nå ber Bydelen om.
Nabovarsel.
Eneste protest skyldes engstelse for at røyk siver inn i boligene **bilag C3**
Det er kommentert av Bryn Byggklima AS **bilag C5.**
I tillegg er gjestene plassert lengst mulig ut mot gaten.
Faren for røyk inn i boligene er derfor svært marginal.
Bygningsavfall.
Avfallet er svært beskjedent, og er levert til Brobekk gjenbruksstasjon.
Installasjoner.
Det er ingen tekniske installasjoner på ute-plattformen..
Ansatte.
Uteserveringen krever ikke flere ansatte. Derfor er ikke søknad sendt til Arbeidstilsynet.

Vi ber pent om en raskest mulig behandling, da ute-sesongen snart er over.

Hilsen,

P O Nyheim
Kopi til Monsun Restaurant (tidligere Cay Mia).

Ny adresse:
Elisenbergv. 32,
0265 Oslo - Tlf./ faks 22548066.
Mail: per_oddvar.nyheim2@getmail.no

MOB. 926 10 688, ORG. NR. 971 237 686

Fra: phan johnny <phanjohnny@hotmail.com>
Sendt: 27. april 2011 14:30
Til: per_oddvar.nyheim2@getmail.no
Emne: FW: SV:

From: haavard.martinussen@hotmail.com
To: phanjohnny@hotmail.com
Subject: SV:
Date: Wed, 6 Apr 2011 20:14:25 +0200

Hei,

Viser til samtaler i tillegg til mail.

Styret har ingen innvendinger mot de tiltak som er snakket om.

- male fasade hvit: Det forutsettes at malingen ikke er slik at det kan skade fasaden.

- etablere platting til uteservering

- plassering av oljefat: Plasseringen godkjennes til høyre for inngangsdør til 23 a (som vi har sett på) og det forutsettes at oljefatet bygges inn i en egnet nøytral kasse/ hus som ikke skiller seg ut fra øvrig fasade på maks 1m2. Fint om dere snakker med vaktmester dersom det er spørsmål om utseende.

Alle kostnader knyttet til tiltakene tilfaller Monsun.

Dette er kun styrets godkjennelse av de opplistede tiltakene og vi tar ikke ansvar for eventuelle pålegg fra kommune eller andre offentlige etater. Ved pålegg om tilbakestilling av de tiltak som blir gjort, står Monun ansvarlig for kostnader og utførelse knyttet til dette. Vi anbefaler derfor at dere avklarer dette med kommune og andre interessenter.

Når det gjelder aircondition må vi få egen søknad om dette dersom det blir aktuelt.

Mvh
Håvard Martinussen

Fra: phan johnny [mailto:phanjohnny@hotmail.com]
Sendt: 20. mars 2011 10:17
Til: haavard.martinussen@hotmail.com
Emne:

hei igjen.

Angående uteterasse har vi ikke fått tilbakemelding fra Dere,
samtidig så ønsker vi å male fasade rundt butikken i hvit slik at det skaper et hyggeligere miljø og omgivelsen.
Det sitter gammel tagginger tidligere som ikke lar seg fjerne helt, derfor søke vi om dette.

SIVILARKITEKT PER ODDVAR NYHEIM

B 1

Oslo 03.05.11.

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo.

Søknad om dispensasjon.
Dælenggata 23.

Restaurant Monsun (restaurant CAYMIA utgår).
Etablering av uteservering for 25 gjester.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformål bolig til servering.
Servering av mat, øl og vin.
Dispensasjon er tidligere gitt for restauranten.
Det er naturlig at restaurant og uteservering har samme reguleringsformål.

Dispensasjonsbrevet vedlegges til naboene.

Hilsen,

P O Nyheim
Kopi til Johnny Phan

Ny adresse:
Elisenbergv. 32,
0265 Oslo - Tlf./ faks 22548066.
Mail: per_oddvar.nyheim2@getmail.no

MOB. 926 10 688, ORG. NR. 971 237 686

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
C1	

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Avd. for byggeprosjekter.

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
227	97		

Eiendommens adresse: Dælenenggata 23

Postnr: 0567 Poststed: Oslo

Eier/fester: Dælenengen Byggeselskap AS
v/CAY MIA Restaurant, Jonny Phan.

Det varsles herved om:

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhengning mot veg
- ☐ Bruksendring
- ☒ Dispensasjoner
- ☒ Annet — Beskriv: Uteservering

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder:

Det søkes om dispensasjon til formål servering (fra bolig).
Utvidelse av restaurant med uteservering for 25 gjester.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 2	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: | Ansvarlig søkers postadresse

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: | Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tegning vedlagt

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	04.05.11.	Per Oddvar Nylheim

© NBR nr 5155 Juli-2003

Sivilarkitekt Per Oddvar Nylheim
Elisenbergv. 32
0265 Oslo
92610688

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

C 2

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
227	97			DÆLENENGGATA 23

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP A
227	101 103 104 98			Adresse	ST. OLAVS GATE 28 C/O ADVOKAT
Adresse				Postnr / Poststed	0166 OSLO
Postnr / Poststed				Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato / Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0526 0385 4 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	DÆLENGENGT 24 AS
227	102			Adresse	DÆLENENGGATA 24
Adresse				Postnr / Poststed	0567 OSLO
Postnr / Poststed				Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato / Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0526 0386 8 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	PERSPECTIVE AS
227	105			Adresse	SIGYNS GATE 1
Adresse				Postnr / Poststed	0260 OSLO
Postnr / Poststed				Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato / Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0526 0387 1 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Sameiet Gøteborggata 49-51 v/ styreformann Petter Hole
227	203			Adresse	Gøteborggata 49-51
Adresse				Postnr / Poststed	0566 Oslo
Postnr / Poststed				Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato / Sign	Denne del klistres på kvittering RR 0526 0381 0 NO
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr / Poststed				Postnr / Poststed	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato / Sign	Poststedets reg.nr
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign

ELISENBERG C 04.05.11 OSLO

C 3

>
> -----Opprinnelig melding-----
> Fra: Petter Hole [mailto:lindyhop@online.no]
> Sendt: 17. mai 2011 23:02
> Til: per_oddvar.nyheim2@getmail.no
> Kopi: goteborggt49-51@styrerommet.net
> Emne: Nabovarsel 04052011
>
>
> Hei!
>
> Viser til dispensasjonssøknad fra reguleringsformål bolig til servering og
> utvidelse av dette til å omfatte uteservering for 25 gjester.
>
> Vi mener at dispensasjon kan gis forutsatt at røyking ikke tillates også her
> - en følge av at sameiets ventilasjon er av undertrykkstypen.
>
> Hilsen
> Sameiet Gøteborggata 49-51
> Petter Hole
> Leder
>

Fra: phan johnny <phanjohnny@hotmail.com>
Sendt: 15. juni 2011 14:59
Til: per_oddvar.nyheim2@getmail.no
Emne: FW: SV: VS: Nabovarsel 04052011

From: akob@brynbk.no
To: phanjohnny@hotmail.com
CC: per_oddvar.nyheim@hotmail.com; Roger.Halvorsen@brynbk.no
Date: Tue, 14 Jun 2011 16:27:05 +0200
Subject: SV: VS: Nabovarsel 04052011

Vi er bedt om å gi en uttalese vedr. røyking på uterestaurant i forhold til undertrykksventilasjon. Dersom røyking på uterestaurant skal gi opphav til plager i tilstøtende lokaler så må friskluftinntak ligge i umiddelbar nærhet , dvs få meter ifra røykerne. Dette fordi det skjer en så stor innblanding av friskluft. Et friskluftinntak /lufteluke i yttervegg påvirker heller ikke luftstrømningen i en avstand på 20-30 cm.
Dersom Gøteborggt er en annen gård kan vi ikke se at røyking på omtalte uterestaurant vil gi plager i Gøteborggt.

Det vi opplever av klager på røyklukt i leiligheter, skyldes røyking i tilstøtende leiligheter. Med undertrykksventilasjon lekker røyk over i naboleiligheter via bygningsmessige utettheter rundt kabelføringer , sprekker etc.

Med vennlig hilsen

BRYN BYGGKLIMA AS

Arne Kobbeltvedt
akob@brynbk.no
Tlf : 22 75 53 25
Mob: 93 28 15 99

Fra: phan johnny [mailto:phanjohnny@hotmail.com]
Sendt: 14. juni 2011 15:42
Til: Arne Kobbeltvedt
Emne: FW: VS: Nabovarsel 04052011

HEI ARNE
sender deg angående restaurant Monsun Dælenenggt. 23
Kan du svare snarest for fristen til søknaden utgår i morgen.
Tusen hjertelig på forhånd.

mvh
johnny

> From: per_oddvar.nyheim2@getmail.no
> To: phanjohnny@hotmail.com
> Subject: VS: Nabovarsel 04052011
> Date: Wed, 18 May 2011 09:29:03 +0200
>
>

Kollektivfelt S-4315

Stockholmgata
S-172GO,4.6.42, Ø.B.III

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Anhet velareal,S-1161,3.11.64
Fortau S-1161,3.11.64

bruksendring P.21.09.09

geområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
eg.best. S-2937, 1.10.87

br.endr.del.1.etg.P.16.12.08

S-172GO, 4.6.42,Ø.B.III

Byggelinje

Maks. ges./
møneh. k 60,0

Byggeområde for
bolig, forretning
S-4389, 2.7.08
se reg.best.

Byggegr.

Gr. for underj. garasje

Byggeområde
for bolig
S-3777, 5.4.00
se reg.best.

Gr. for beb.

Gøteborggata

S-1161,3.11.64

0 20 40 60 80 100 m

Plan- og bygningsetaten	Bestillingsnummer:
	Referanse: VERTIKALNIV□ 2. Dælenggata 23
	Objektnummer:
	Bruker: EW
	KDP-BB,KDP-13,KDP-4
	Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Målestokk 1:500	Dato 23.06.2011

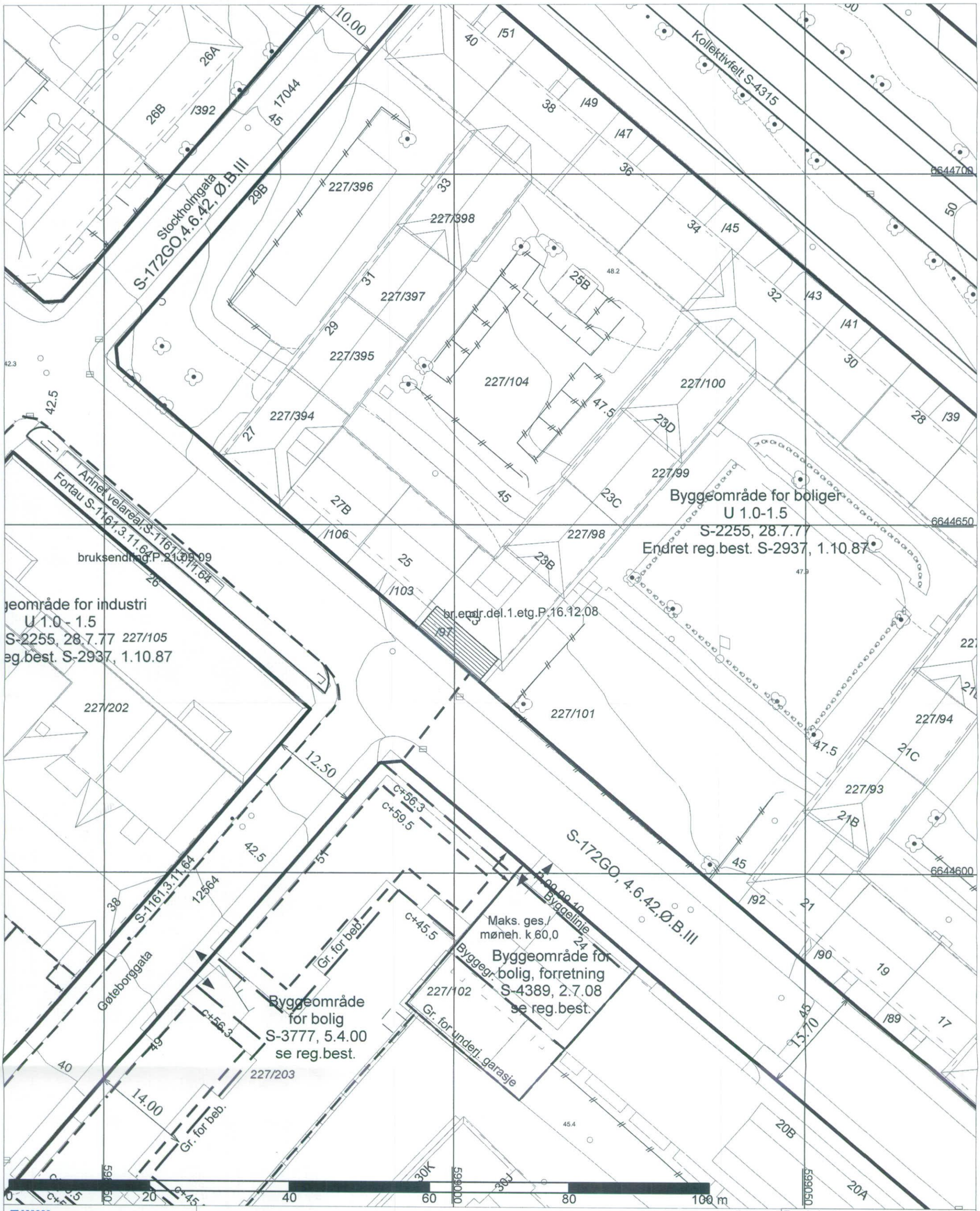
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Se vedlagt tegnforklaring

D 2

Plan- og bygningsetaten

Bestill papirkart og digitale kartdata på vår bestillingstjeneste: http://byggesak.com/bestillingstjenester
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:500	Dato 23.06.2011

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Bestillingsnummer:

Referanse: VERTIKALNIV□ 2. Dælenggata 23

Objektnummer:

Bruker: EW

KDP-BB,KDP-13,KDP-4

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

D 1

227/ 97

Monsun Restaurant.
Dælenenggata 23.
Uteservering.
Situasjonsplan 1: 500 – 27.06.11.

Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim
Elisenbergv. 32
0265 Oslo

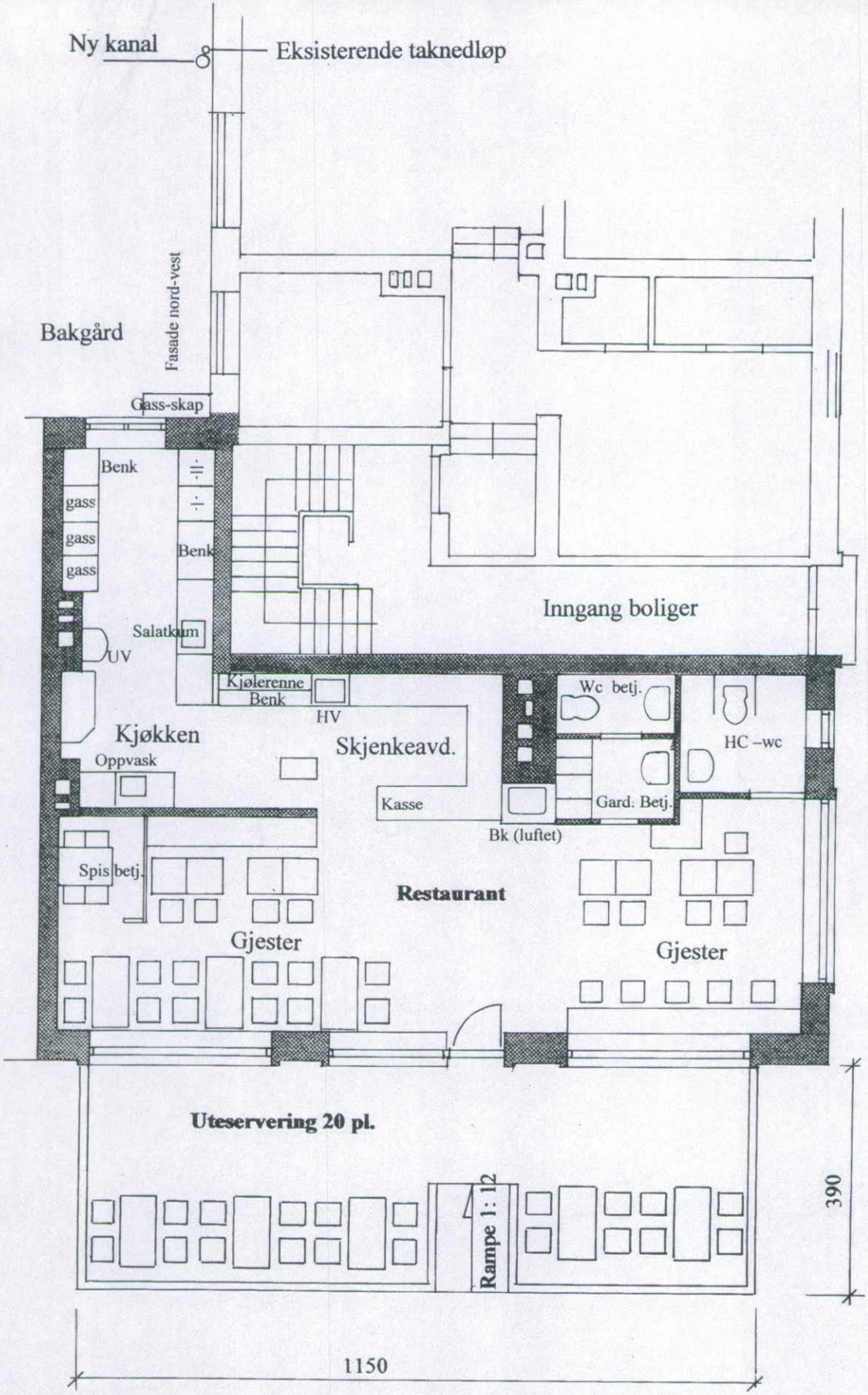
Beskrivelse:

Nr.:

Dato:

Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



E 1

227/ 97

CAYMIA Restaurant.
Uteservering.
Plan 1: 100 – 26.04.11.

Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim
Elisenbergv. 32
0265 Oslo

Ny kanal

Eksisterende taknedløp

Bakgård

Fasade nord-vest

Gass-skap

Benk

gass

gass

gass

Benk

Salatkum

UV

Kjølerenne

Benk

HV

Kjøkken

Oppvask

Skjenkeavd.

Kasse

Inngang boliger

Wc betj.

HC –wc

Gard. Betj.

Bk (luftet)

Spis betj.

Restaurant

Gjester

Gjester

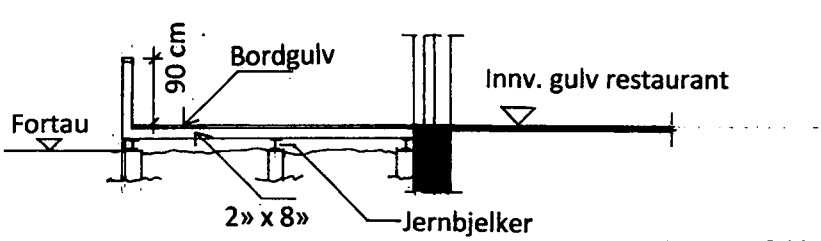
Uteservering 20 pl.

Rampe 1: 12

390

1150

E 1

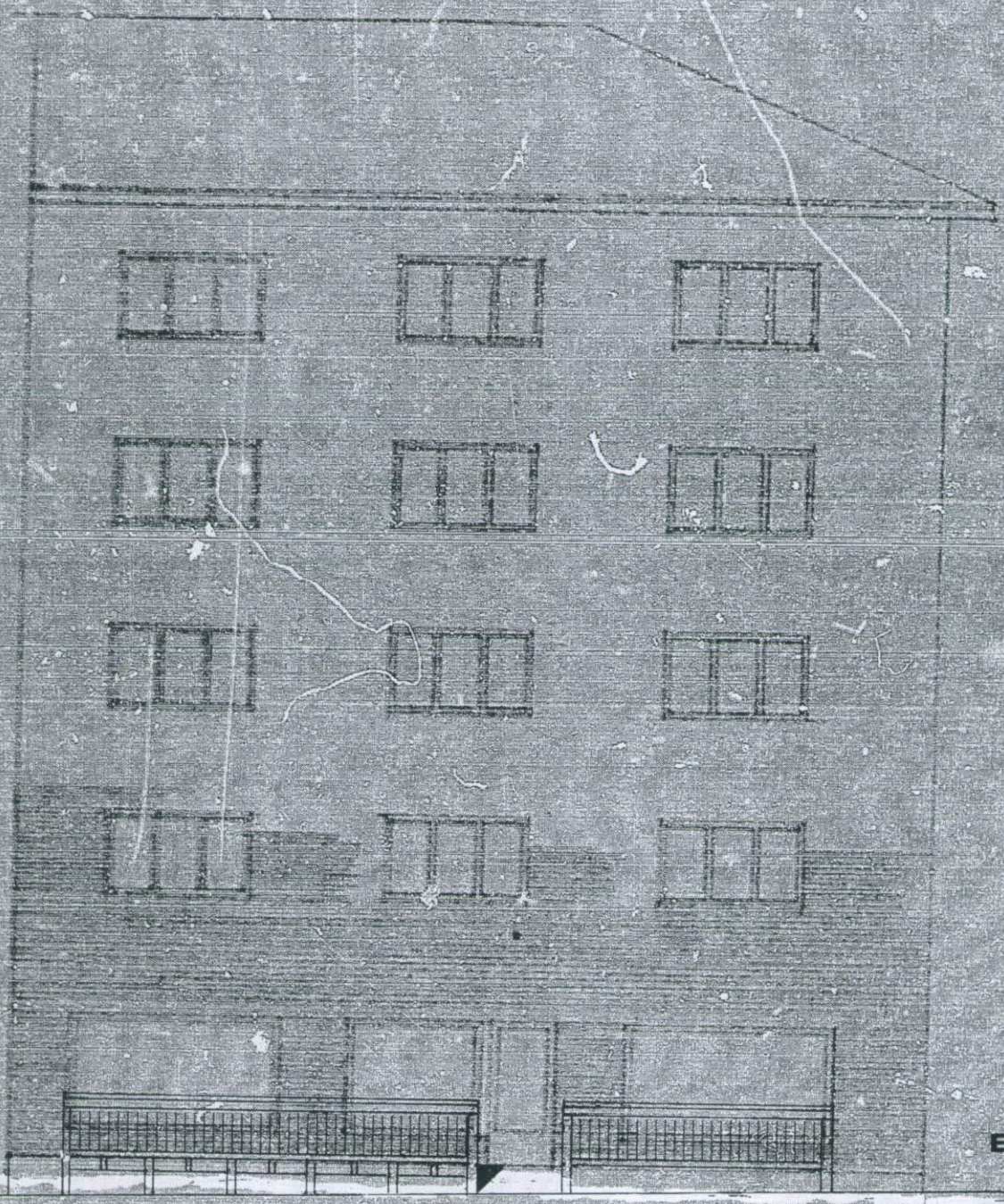


Snitt uteplatting 1: 100

227/ 97

CAYMIA Restaurant.
Uteservering.
Plan 1: 100 – 26.04.11.
16.11.11.

Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim
Elisenbergv. 32
0265 Oslo



E 2

227/ 97

MOT GATEN

CAYMIA Restaurant.
Uteservering.
Fasade mot gate 1: 100 – 26.04.11.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 / APR. 2011

Sivilarkitekt Per Oddvar Nyhenn
Eliseebergv. 32
0265 Oslo

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 08.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201109276	201101287-2	Lasse Elden, 23 42 26 75	531

201101287-1 GNR 227 BNR 97 DÆLENENGGATA 23 - REGULERINGSENDRING FOR OPPFØRING AV TERRASSE FOR UTESERVERING - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Det vises til mottatt brev av 04.11.11 i forbindelse med ovennevnte.

Bydelsoverlegen viser til at saken også vil kunne bli behandlet politisk og at Bydel Grünerløkka således også vil kunne avgi uttalelse, jf. samarbeidsavtalen med etaten.

Opplysninger i forbindelse med reguleringsendringen, jf. brev av 04.11.11:

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 23	Eiendom:	227/97/0/0
Tiltakshaver:	Monsun v/ Johnny Phan	Adresse:	Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO
Søker:	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	Adresse:	Elisenbergveien 32, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Uteservering

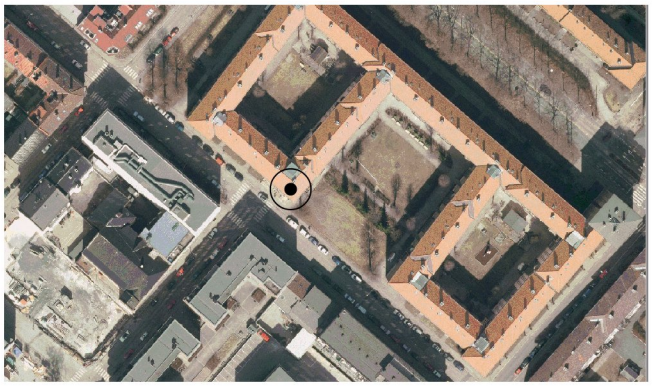
Faktiske forhold:

Regulering – Dælenenggata 23 – Gnr/Bnr: 227/97:

BYGG											LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80561679	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Bolig	8	5	0	0	0	28.06.2011	N:6644639 Ø:599007	PlanWeb	

Støysonekart og flyfoto:

Dælenenggata 23 merket med "⊙".



Flyfoto med inntegnet boliger og friområde.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune.no

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Lovverk
Det vises til *lov om helsetjenesten i kommunene* § 3-5 (Medisinsk-faglig rådgivning), som sier at bydelsoverlegens tilråding og begrunnelse alltid skal følge saken når kommunen behandler saker om miljørettet helsevern med videre.

Medisinskfaglig uttalelse

Støyforhold

Bydelsoverlegen vurderer at omkringliggende boliger (over 50 boenheter) allerede ligger i et område som berøres av støy (veitrafikk, jf. støysonekart) og at det må tas spesielt hensyn til sumstøy. Nærområdet er regulert til felles areal for flere eiendommer (friområde), jf. reguleringsbestemmelsen S-2255.

Bydelsoverlegen viser anbefalte støygrenser i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442) og punkt 3.5.2 *Etablering av ny støyende virksomhet*, se tabell 3, under:

Tabell 3: Anbefalte støygrenser i ulike typer friområder, frilufts- og rekreasjonsområder.

Områdekategori	**Anbefalte støygrenser LpAeq**
Byparker og andre tilrettelagte friområder, båtutfartsområder og kulturmiljøer.	50 – 55 dB

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) sier videre:
Ved etablering av ny støyende virksomhet bør det synliggjøres i hvilken grad virksomheten vil berøre natur og friluftsområder støymessig:

- hvor stor del av tiden/hvor ofte vil natur- og friluftsområder i de ulike kategoriene bli utsatt for støynivåer over de anbefalte grenseverdiene.
- når den støyende virksomheten pågår.

Bydelsoverlegen ber planmyndigheten om å vurdere støybelastningen ved etablering av uteservering med slik nærhet til friområde, samt for et allerede støyutsatt boligområde.

Bydelsoverlegen viser videre til at det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold, jf. T-1442, punkt 3.2.3 *Avvik fra anbefalingene i rød og gul sone*.

Tekniske installasjoner

Bydelsoverlegen har erfaring med at det ved serverings- og skjenkesteder, der det benyttes lyd- og musikkanlegg, lett oppstår sjenerende støy for berørte naboer. Særlig i de tilfeller hvor dørene holdes åpne eller det er stor trafikk mellom serveringslokalet inne og uteservering. Bydelsoverlegen vil derfor anbefales at serverings- og skjenkestedet kontakter akustisk konsulent om det er aktuelt å etablering eller ta i bruk lyd- og musikkanlegg.

Driften av serverings- og skjenkested

Bydelsoverlegen viser til *forskrift om politivedtekt*, som sier at ansvarlig for serveringsvirksomhet på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted skal påse at

serveringsstedets gjester overholder pliktene i § 2-1 ved opphold i eller i umiddelbar nærhet av serveringslokalet, jf. serverings- og alkoholloven.

Konklusjon:

Bydelsoverlegen forutsetter at planmyndighetene stiller juridisk bindende støykrav til tiltakshaver, jf. bestemmelsene i teknisk forskrift, Norsk Standard NS 8175 og i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442).

- Støykravene må sikre at inne- og utendørs lydnivåer tilfredsstiller grenseverdiene i teknisk forskrift og at Norsk Standard NS 8175 etterleves.

Bydelsoverlegen anmoder planmyndigheten om å kreve at tiltakshaver utarbeider en støyfaglig utredning, der også sumstøy er medtatt, ved etablering og bruk av tekniske installasjoner, som vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, før brukstillatelse gis.

- Utredningen bør vise en støyprognose for lydnivåene innendørs (i rom for varig opphold) og utendørs (utenfor nærmeste boligfasade) for berørte naboer.
- Med sumstøy menes den samlede støybelastning der et mottakerpunkt er utsatt for støy fra flere kilder (eksisterende veitrafikkstøy og eventuelle nye støykilder), jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442).

Bydelsoverlegen forutsetter at grenseverdiene i teknisk forskrift og Norsk Standard, NS 8175, til enhver tid tilfredsstilles. Eventuelle overskridelser av grenseverdiene vil kunne danne grunnlag for vedtak om pålegg om retting etter *lov om helsetjenesten i kommunene* § 4a-8 (Retting).

Bydelsoverlegen forutsetter videre at uteserveringen ikke tas i bruk før Næringsetaten har gitt bevilling og at virksomheten har inngått leiekontrakt for bruk av kommunal grunn til uteservering.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Kopi til: Per Oddvar Nyheim, siv. ark (per_oddvar.nyheim2@getmail.no).
Monsun v/Johnny Phan, Trondheimsveien 18D, 0560 Oslo

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og Bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 30.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201109276-3	201101287-3	Karl Arthur Giverholt, 23 42 26 19	531

GNR 227 BNR 97 DÆLENGGATA 23 - REGULERINGSENDRING

Det vises til ovennevnte, mottatt av bydelen 04.11.2011. Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) hadde saken til behandling på møte 08/11 28.11.2011 som sak 40/11. Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Komiteen viser til sin uttalelse av april 2008, og finner det beklagelig at plattingen utenfor restauranten i Dælenenggata 23 er blitt oppført uten de nødvendige tillatelser. Komiteen registrerer videre at styret i det angjeldende borettslag har godkjent etablering av platting. Av hensyn til bomiljøet, også i området utenfor selve borettslaget, opprettholder komiteen imidlertid sine tidligere innsigelser mot tiltaket, og anbefaler at søknad om tillatelse for oppføring av terrasse for uteservering på areal regulert til bolig ikke godkjennes.

Fs forslag til vedtak:
Komiteen viser til sin uttalelse av april 2008, og finner det beklagelig at plattingen utenfor restauranten i Dælenenggata 23 er blitt oppført uten de nødvendige tillatelser. Komiteen registrerer videre at styret i det angjeldende borettslag har godkjent etablering av platting. Derfor anbefaler komiteen at plattingen godkjennes.

Voteringsorden:
Bydelsdirektørens forslag ble satt opp mot Fs forslag.

Votering:
Bydelsdirektørens forslag ble vedtatt med 7 (3A, V, SV, R, MDG) mot 2 (H, F) stemmer.

Vedtak:
Komiteen viser til sin uttalelse av april 2008, og finner det beklagelig at plattingen utenfor restauranten i Dælenenggata 23 er blitt oppført uten de nødvendige tillatelser. Komiteen registrerer videre at styret i det angjeldende borettslag har godkjent etablering av platting. Av hensyn til bomiljøet, også i området utenfor selve borettslaget, opprettholder komiteen imidlertid sine tidligere innsigelser mot tiltaket, og anbefaler at søknad om tillatelse for oppføring av terrasse for uteservering på areal regulert til bolig ikke godkjennes.

Med hilsen

Karl Arthur Giverholt
Sekretær, Byutviklingskomiteen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Per Oddvar Nyheim siv.ark.
Elisenbergveien 32
0265 OSLO

Dato: 07.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201109276-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 23	Eiendom:	227/97/0/0
Tiltakshaver:	Monsun v/ Johnny Phan	Adresse:	Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO
Søker:	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	Adresse:	Elisenbergveien 32, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Uteservering

AVSLAG - DÆLENENGGATA 23

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Det søkes om oppføring av oppbygd terrasse i tre som skal benyttes til uteservering for Monsun restaurant.

Søknaden avslås i medhold av §§ 19-2 og 29-2.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av uteservering på areal regulert til bolig.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltakets innehar ikke tilstrekkelig visuelle kvaliteter til at det kan tillates.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:
Eiendommen ligger like Carl Berner i Bydel Grünerløkka. Tomten er bebygd med en bygning oppført i 1931.

Det søkes om oppføring av en platting/ oppbygd treterrasse som skal benyttes til uteservering for Monsun restaurant. Terrassen er beregnet for 20 plasser, og er utformet i tre med jernbjelker. Terrassen har et 0,9 m høyt rekkverk i tre rundt hele terrassen. Terrenget er skrående fra bygningens fasade mot fortau, samt fra øst mot vest. Terrassen måler 1,5 m (inkludert rekkverk) på det høyeste punktet mot sydvest. Det er søkt om dispensasjon for plassering av uteservering på areal regulert til bolig.

Tiltaket er allerede utført.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for sentrum og Oslos indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977, og endret reg. best S-2937, vedtatt 01.10.1987.

Uttalelser fra annen myndighet:
Bydelsoverlegen i Bydel Grunerløkka
Det foreligger uttalelse fra Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka datert 08.11.2011. Bydelsoverlegen forutsetter at grenseverdier for støy i teknisk forskrift og Norsk standard NS 8175 til enhver tid tilfredsstilles. Eventuelle overskridelser av grenseverdiene vil kunne danne grunnlag for vedtak om pålegg om retting etter lov om helsetjenesten i kommunene § 4 a-8 (retting). Det forutsettes at uteserveringen ikke tas i bruk før Næringsetaten har gitt bevilling og at virksomheten har inngått leieavtale for bruk av kommunal grunn til uteservering.

Bydelsutvalget Grünerløkka
Tiltaket har vært behandlet på komiteens møte 08.11.11. Komiteen anbefaler at tiltaket ikke godkjennes av hensyn til bomiljøet, også i området utenfor selve borettslaget.

Protester/bemerkninger:
Det er innkommet bemerkning fra nabo, sameiet Gøteborggata 49-51 representert ved leder Petter Hole datert 17.05.2011. Sameiet forutsetter at dersom tiltaket skal tillates må røyking ikke tillates på uteserveringen på grunn av at sameiet har ventilasjon med undertrykkstypen og er redd for røyklukt i leiligheter.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:
Søker har besvart den innkomne protesten i e-post datert 15.06.2011. Det er beskrevet at plager av røyklukt i tilstøtende lokaler ikke vil være tilfelle da friskluftinntaket ikke vil ligge umiddelbar nærhet av uteserveringen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv
I estetisk plan 2005 – designhåndbok Oslo sentrum, vedtatt av Bystyret 22.04.2005, er det utarbeidet retningslinjer for blant annet uteservering. Planen er ikke juridisk bindende, men førende for Plan- og bygningsetatens vurdering i forhold til lovens krav om gode visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2. I retningslinjenes punkt 2.4.4 fremkommer det at temporære eller permanente skillegjerder med seglduk, plater og sprosser ikke skal tillates, mens tau/ kjede, eventuelt frittstående blomsterkasser kan benyttes.

I et urbant bymiljø vil det offentlige rom betjene mange ulike funksjoner som ikke alltid har samme behov. Arealene er ofte svært begrenset, og det er derfor viktig at samhandlingen mellom arealene fungerer på en optimal måte.

En uteservering er som regel sesongbetont, og bruken av arealet begrenser seg i det minste til virksomhetens åpningstider eller enda kortere tidsrom der andre lovverk legger ytterligere begrensinger på tidsrommet for bruken. Etaten vurderer derfor at det er viktig at avgrensningen mot det offentlige uterommet er temporære, slik at arealet ikke beslaglegges når serveringen ikke er i bruk. Omsøkte tiltak er en fast konstruksjon, som ikke kan ryddes vekk når arealet ikke er i bruk og dermed føre til at arealet privatiseres unødig. I tillegg ser etaten det som negativt at uteserveringen blir liggende høyere enn fortauet, da dette også er med på å privatisere arealet ytterligere.

Foruten privatiseringen er tiltakets materialbruk i sterk kontrast til eksisterende bygning slik at tiltaket fremstår som fremmed på fasaden. Tiltaket har en utforming som er mer tilpasset et småhusområde enn en blokk bebyggelse.

Etaten konkluderer med at tiltaket ikke tilstrekkelig tar hensyn til eksisterende bygning, og dermed ikke tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter, jf. pbl §§ 29-2 og 31-1.

Etaten påpeker at tiltaket er vurdert uavhengig av at tiltaket allerede er utført.

Innkomne protester
Etaten ser at protesterende nabo, Gøteborggata 49-51, ligger på andre siden av gaten og dermed har en avstand mer enn 15 m fra uteserveringen/ tiltaket. Etaten vurderer at tiltaket ikke vil kunne medføre røyklukt ovenfor protesterende nabo.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsplan for etablering av uteservering på areal regulert til bolig, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen er at bebyggelsen skal benyttes til bolig for å sikre et godt bomiljø.

Søker har begrunnet dispensasjonen med at det er gitt dispensasjon for samme forhold til etableringen av restauranten innendørs.

Etaten kan se at en uteservering med rette utformingen vil kunne bidra til skape liv i gatebildet, og tiltrekke kunder til restauranten. Samtidig anser etaten at det er svært viktig at arealet ikke beslaglegges og privatiseres mer enn nødvendig slik omsøkte tiltak gjør i sin utforming. Det er viktig at utformingen innehar visuelle kvaliteter i seg selv, og gjenspeiler de omgivelsene den plasseres i. Omsøkte tiltak har en utforming som gjør at den fremstår som et fremmedelement i området, og etaten vurderer at den ikke tilstrekkelig tilpasser seg miljøet den plasseres i.

Etaten har konkludert med at det er tiltakets utforming og tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen, og ikke nødvendigvis plassering, som har medført til at tiltaket ikke kan tillates, og at dispensasjonen dermed avslås.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes.

Eventuell ny søknad:
Ved eventuelt ny søknad anmoder etaten om at uteserveringen utformes i tråd med retningslinjer i estetisk plan 2005 – designhåndbok Oslo sentrum.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:
I henhold til pbl. § 32-2 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om tilbakeføring av ulovlig utført tiltak i medhold av pbl. § 32-3 1.ledd.

Det gjøres oppmerksom på at De har anledning til å uttale Dem i saken innen 01.05.2012. Dersom det er forhold De mener Plan- og bygningsetaten ikke har tatt hensyn til, som kan medføre at forholdet likevel ikke er ulovlig, bes det om at det gis tilbakemelding om dette.

Dersom uttalelsen ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn, vil det etter utløpet av fristen bli gitt pålegg som beskrevet over. Pålegg kan unngås dersom tiltaket er tilbakeført innen uttalelsesfristen. Når forholdet er tilbakeført har De selv ansvaret for umiddelbart å underrette Plan- og bygningsetaten.

De gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et vedtak om pålegg vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av pbl. § 32-5 jf. § 32-3 3.ledd. Dette vil da gjøres uten ytterligere varsel og tvangsmulkten vil forfalle dersom fristen i pålegget ikke overholdes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.03.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Monsun v/ Johnny Phan, Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Fra: Jana Le [janale78@gmail.com]
Sendt: 15. juni 2012 19:44
Til: PBE Postmottak
Emne: Klage på avslag Dælenenggata 23

Begin forwarded message:

From: Jana Le <janale@monsunrestaurant.no>
Date: 15. juni 2012 00.02.24 GMT+02.00
To: postmottal@pbe.oslo.kommune.no
Subject: **Klage på avslag Dælenenggata 23**

KLAGE PÅ AVSLAG - DÆELENGATA 23
SAKSNR: 201109276-8

Vi ønsker herved å klage på avslag på eiendom 227/97/0/0 om oppføring av terrasse i tre som benyttes til uteservering for Monsun restaurant.

Terrassen er oppført av en platting og oppbygd treterrasse på 0,9m høyt rekkverk rundt hele terrassen.
Vi ønsker å fjerne rekkverket og sette frittstående planter rundt plattingen.
Plattingen er ment for å gjevne ut hellningen til utemøblene slik at de står vannrett.

Restauranten ligger i ett område omringet av kun boligblokker og visuelt sett ikke av en gågate slik som Carl Johan eller Bogstavveien, derfor mener vi det også ikke er nødvendig med å fjerne plattingen da den vil bli skjermet av frittstående planter. Plattingen står også på privat grunn. Plattingen er bygget med en rampe slik at det er lett for rullstolbrukere å komme seg frem.

Mvh

Jana Le
Daglig Leder

monsun restaurant & take away
Dælenenggt.23, 0567 Oslo
Tlf: 46 77 00 46
www.monsunrestaurant.no

Muh

Jana Le

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

V300589	V290689	V300187	V080384	26394	20483
16578	37684	21884	V131284	V160184	V280186
V190482N2	43392	1491	V100495	5984	23383
39183	6382	41871	2390	3483	V310184
15081	16386	2490	20090	V201089	V311090
28490	V170887	5290	V240993	17490	9993
V190482	V220380	V130679	36982	8786	33390
V030993	V190192	V080285	24385	V160895	V070492
20183	6182	V290894	3338	V280885	15189
8886	V301288	2901	V110396	V190902	V120105
V121010	V311002	V270398	V030806N2	V181209N2	V161001
V221096	V231095	V231296	V011002	V200905N2	2306
V150796	V151100	V120297	V060597	V150596	19106
V301006N3	V080610				

Saken består av 2 sider inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksfremlegg
BUK sak 44/12

Arkivsak: 201291150
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	26.11.2012
Bydelsutvalget	13.12.2012

BEBOERPARKERING – BYDEL GRÜNERLØKKA

Bakgrunn for saken:

Det vises til bystyrets vedtak av 15.12.2010 om etablering av en permanent ordning med beboerparkering. Etter vedtaket ble det av Trafikketaten igangsatt et arbeid med å utarbeide en forskrift for innføring av beboerparkering.

Bydelsutvalget behandlet høringsuttalelse om forskrift for innføring av beboerparkering i Oslo, i sitt møte den 16.06.2011, sak 70/11.

Bydelsutvalget fattet i møtet følgende høringsuttalelse:

1. *Bydelsutvalget ønsker å innføre ordningen med beboerparkering i hele bydelen. Presset på parkeringsplasser i bydelen er allerede stort, også utenfor Ring 2. Bydelsutvalget frykter et stort press på parkeringsplasser utenfor Ring 2 dersom beboerparkering baren innføres innenfor Ring 2.*
2. *Bydelsutvalget deler Bymiljøetatens syn på at det ikke er noe behov for spesialordninger for gjesteparkering. Verken Stockholm eller København har gjesteparkeringsordninger.*
3. *Bydelsutvalget mener det bør innføres en ordning hvor næringsdrivende med lokaler i områder med beboerparkering kan søke om fritak fra tidsbegrensningen, men ikke parkeringsavgiften, uavhengig av bedriftens "særlige behov". Slike tillatelser bør knyttes til bedriften og ikke personer/kjøretøy, og bør være begrenset til en tillatelse per lokale.*
4. *Bydelsutvalget mener det bør vurderes om det skal innføres avgiftsbelagte parkeringsplasser i gater med mye næringsvirksomhet innenfor varehandel. Dette slik at kunder kan finne korttidsplass for å gjøre unna sine ærender.*
5. *Bydelsutvalget mener en pris på kr. 600 er akseptabelt, med prisøkninger må kun skje i henhold til inflasjon.*
6. *Stortinget vedtok i 1996 at elbiler parkerer gratis på offentlig vei. For at forslaget om beboerparkering skal være i henhold til Stortingets vedtak mener Bydelsutvalget at elbiler må unntas fra regelen om betaling for parkeringstillatelse.*

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Merknader fra Høyre og Fremskrittspartiet:
H og F ønsker ikke å innføre beboerparkering i bydelen, men har stemt subsidiært for beboerparkering innenfor Ring 2. Det samme gjelder andre punkt i høringsuttalelsen på grunn av alternativ votering.

Byrådssak 57/12 – Forskrift om beboerparkering i Oslo, oppsummerer høringsuttalelsene og innstiller til bystyret å fatte vedtak om forskrift for beboerparkering. (vedlegg 1)
Bystyret behandlet saken i sitt møte den 13.06.2012 – sak 191, og vedtok Forskrift om beboerparkering i Oslo (vedlegg 2).

I forskriftens § 2 står det:

"Det enkelte bydelsutvalg har kompetanse til å beslutte om og hvor ordningen skal gjelde. Ordningen gjelder ikke innenfor Ring 1 og i sentrale handlegater".

Det er Bymiljøetaten som skal administrere ordningen og gjøre en rekke anskaffelser. De er derfor avhengig av vedtak i bydelsutvalgene for å vite omtrent hvor store anskaffelser som må foretas, samt lage en fremdriftsplan.

De ber derfor om at bydelsutvalgene innen 31.12.2012 fatter følgende vedtak om (vedlegg 3):

- Ja eller nei om bydelen ønsker beboerparkeringsordningen.
- Dersom ja – at det blir vedtatt hvilke områder ordningen skal gjelde innenfor.

Dersom bydeler blir enige med nabobydeler om at grensen skal følge en annen grense enn bydelsgrensen, må det opplyses om dette.

Saksframstilling:

I arbeidet med å innføre forskriften innkalte Bymiljøetaten til et informasjonsmøte den 14. september 2012.
Etter en kort presentasjon om beboerparkering, ble det diskutert enkelte av formuleringene i forskriften og bystyrevedtakene. Blant annet:

- Sentrale handlegater.
- Parkeringstillatelse for næringsdrivende.
- Grenser for beboerparkeringsområdene.
- Skiltregulering.
- Campingvogner, tilhengere o.l.
- Andre trafikktiltak.
- Bilhold i byen

Referat fra møtet følger saken (vedlegg 4), og gir utfyllende informasjon om de spørsmål som er berørt i kulepunktene over.

Når områdene eventuelt er vedtatt vil prosessen med befaring og opptegning av nye skiltforskrifter begynne. Disse vil deretter gå til politiet for godkjenning.

Bymiljøetaten vil satse på en suksessiv innføring av ordningen, trolig med oppstart i vest for deretter gradvis innføring mot østlige bydeler.
Det vil ta tid å innføre ordningen på de stedene bydelene vedtar, og Bymiljøetaten vil prioritere i henhold til byrådets innstilling i byrådssak 57/12: "dersom mange bydeler ønsker en snarlig innføring i ordningen, er byrådet innstilt på å prioritere områdene innenfor Ring 2".
Der er forventet at ordningen tidligst vil kunne iverksettes om 1,5 – 2 år.

Vedtak i nabobydeler:

Bydel Sagene 15.11.2012:
Bydelsutvalget ser ikke behovet for innføring av beboerparkering i Sagene.

Vedtatt med 10 (AP, H, FRP, MDG) mot 5 (V, SV, R).

Bydel Gamle Oslo 13.09.2012:

1. *Bydelsutvalget vil gjøre prøveordningen med beboerparkering i Gamle Oslo til en fast ordning.*
2. *Bydelsutvalget vil utvide ordningen til å omfatte alle gater i bydelen.*

Vedtatt mot 1(FrP) stemme.

Bydel St.Hanshaugen 16.10.2012:

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 annet 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 avbeboerparkering, og hvor det oppfordres til innspill på områder i bydelen som eventuelt bør unntas fra ordningen.*

Punkt 1 vedtatt mot 6 stemmer(H, MdG)
Punkt 2-4 enstemmig vedtatt.

Innføring av beboerparkering:

I bydelsutvalgets behandling av sak 99/12 Handlingsplan for reduksjon av klimagasser 2012 – 2015, fikk Hs forslag om å stryke bydelsdirektørens forslag til tiltakspunkt: "Det skal innføres beboerparkering i bydelen" flertall.

Bydelsdirektøren oppfatter dette vedtaket som at flertallet i bydelsutvalget ikke ønsker beboerparkering innført i bydel Grünerløkka.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i bydelsutvalget:
Bydelsutvalget ønsker ikke å innføre beboerparkering i Bydel Grünerløkka.

Oslo kommune
Byrådet

Byrådssak 57/12

FORSKRIFT OM BEBOERPARKERING I OSLO

Sammendrag:
Bystyret vedtok i sak 405/2010 å innføre en ordning med beboerparkering i Oslo. Vedtaket bygger på et forsøk med beboerparkering i tre områder (Bydel Frogner, Bydel St. Hanshaugen og Bydel Gamle Oslo). Bystyrets vedtak forutsetter at byrådet utarbeider en forskrift med enhetlige regler for ordningen. Denne saken drøfter innholdet i forskriften.

Forsøksordningen som bystyret vedtok å videreføre som en permanent ordning, innebærer at beboere kan kjøpe en rimelig parkeringstillatelse som gir adgang til å stå parkert hele døgnet innenfor den bydelen vedkommende bor i. De som ikke har slik parkeringstillatelse, må betale avgift for å stå parkert på dagtid.

Byrådet har vært opptatt av å utarbeide forskrifter som blir oppfattet som rimelige og brukervennlige, samtidig som de ikke inviterer til misbruk. Byrådet anbefaler at det åpnes for justeringer av forskriften når ordningen har vært i bruk en tid.

Bymiljøetaten har sendt forslag til forskrift på høring, og har mottatt 22 høringsuttalelser. I høringsnotatet ble fordeler og ulemper ved å ha en egen ordning for besøkende diskutert. Ut fra en totalvurdering anbefaler byrådet at det ikke innføres en slik spesialordning. I stedet går byrådet inn for at det ikke settes maksimal parkeringstid, for å legge bedre til rette for besøkende og næringsdrivende.

Byrådet anbefaler at det enkelte bydelsutvalg delegeres myndighet til å bestemme om og i hvilke områder innenfor bydelen det skal innføres beboerparkering. Området innenfor Ring 1 og sentrale handlegater holdes utenfor ordningen. Dersom mange bydeler ønsker en snarlig innføring, er byrådet innstilt på å prioritere områdene innenfor Ring 2. I andre områder som bydelene fatter vedtak om, innføres ordningen senere.

Saksframstilling:
Bystyret behandlet i møte 15.12.2010, sak 405, Evaluering av prøveordning med beboerparkering i Oslo, byrådssak 73 av 13.04.2010 og fattet følgende vedtak:

Om permanent beboerparkeringsordning
1. Det innføres en permanent ordning med beboerparkering i Oslo.

2. Utenfor Ring 2 delegeres bydelsutvalgene myndighet til å etablere beboerparkering innenfor hele eller deler av egen bydel.

3. For den enkelte beboer gjelder p-kortet den bydelen vedkommende bor i.

4. Beboerparkeringsordningen skal gjelde hele døgnet.

5. Byrådet gis myndighet til å utforme forskrift for en enhetlig beboerparkeringsordning som skal gjelde i alle deler av byen der det innføres beboerparkering.

6. Ordningen skal utformes ut fra følgende prinsipper:

6.1. Ordningen skal prioritere hensynet til de bosatte i beboerparkeringsordningen.

6.2. Det skal være anledning til å kjøpe p-kort for flere biler i hver husholdning, men prisen skal være høyere for kort utover det første.

6.3. Det skal være anledning for beboere å kjøpe besøkskort med begrenset p-tid, som kan lånes ut til gjester.

6.4.
a) Næringsdrivende, håndverkerbedrifter m.v. med behov for biloppstillingsplasser for egne servicebiler og som er etablert i boligstrøk, skal kunne sikres et begrenset antall plasser for egen bilpark.

b) Næringsdrivende med dokumentert behov for å bruke bil ved kundebesøk skal ha anledning til å kjøpe p-kort med begrenset p-tid som kan brukes i alle deler av byen.

6.5. Det bør vurderes om det kan utstedes p-kort til kommunale tjenesteutøvere som har behov for å oppsøke klienter med bil (hjemmehjelpere, hjemmesykepleiere, o.l.).

6.6. Parkeringsordningene som gjelder for forflytningshemmede opprettholdes som i dag.

6.7. Parkeringsordningene som gjelder for elbiler opprettholdes som i dag.

Før ordningen kan innføres må det utarbeides forskrift for beboerparkering i Oslo. Bymiljøetaten har hatt ansvaret for å utarbeide forslag til forskrift. Etaten sendte 18.05.2011 ut forslag til forskrift på høring,

Oppsummering av høringsuttalelser
Det kom inn 22 høringsuttalelser. 10 av høringsuttalelsene kommenterer problemstillingen rundt eventuelt å innføre en spesiell ordning for besøkende, og av disse er det bare to som ønsker at det innføres en slik ordning nå. De som går imot en egen ordning for besøkende setter stort sett som en forutsetning at maks p-tid utvides. Det var i all hovedsak støtte til at ordningen skal gjelde kl. 09.00-17.00 på hverdager og kl. 09.00-15.00 på lørdager.

Politiet mener, av hensyn til skiltrespekt og håndhevelse, at ordningen bare bør innføres innenfor Ring 2. De mener det må være like regler over alt ordningen innføres, og er skeptiske til innføring av en spesiell ordning for besøkende og p-bevis for næringsdrivende.

Oslo Håndverks- og industriforening mener ordningen for næringsdrivende er for dårlig, og at det må tas større hensyn til akutte oppdrag som enkelte håndverkere stadig får.

Statens vegvesen, avd. Oslo er negative til ordningen fordi de mener den kan føre til økt bilhold i sentrumsnære områder, og at det harmonerer dårlig med prinsippene bak parkeringsnormen. Norpark har etterlyst en lovhjemmel for å innføre en slik ordning.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus mener ordningen med beboerparkering kan være miljømessig positivt dersom det bidrar til å redusere bruk av bil til arbeidsplasser i sentrale deler av Oslo.

Om forslag til forskrift
Beboere kan kjøpe en rimelig parkeringstillatelse som gir adgang til å parkere avgiftsfritt hele døgnet innenfor den bydelen vedkommende bor i. Tillatelsen gjelder på områder som er skiltet "beboerparkering", men den gir ikke rett til en konkret parkeringsplass. Bymiljøetaten ser for seg en ordning der det ikke brukes fysiske kort, men at beboere som kjøper parkeringstillatelse registrerer bilene sine i en database som er tilgjengelig for trafikkbetjentene for kontrollformål.

De som ikke har parkeringstillatelse må betale avgift i den definerte perioden. I dag er det avgiftsfri parkering i store deler av Oslo. Det er f.eks. i underkant av 20 000 avgiftsfrie plasser innenfor Ring 2. I de områder der bydelsutvalgene eventuelt vedtar å innføre ordningen, blir det ingen slike avgiftsfrie plasser.

Byrådet har vært opptatt av å utarbeide forskrifter som blir oppfattet som rimelige og brukervennlige, samtidig som de ikke inviterer til misbruk. Byrådet anbefaler at det åpnes for justeringer av forskriftene når ordningen har vært i bruk en stund.

Når det gjelder Norparks spørsmål om lovhjemmel, er det foretatt en juridisk vurdering, og forslaget framstår som generelt å ligge innenfor rammene av kommunens juridiske kompetanse. Vi viser her til § 7 i forskrift om offentlig parkeringsregulering og parkeringsgebyr: *Kommunen kan i nærmere avgrensede områder etter behovsprøving reservere parkering for personer bosatt i området eller for andre med særlig behov for slik parkering.*

Kommentarer til enkelte paragrafer
§2 Parkeringstillatelsens virkeområde
Bystyrets vedtak er noe tvetydig når det gjelder avgrensning av området der beboerparkering skal innføres. Det sies at utenfor Ring 2 delegeres bydelsutvalgene myndighet til å etablere ordningen i hele eller deler av egen bydel. Derimot sier vedtaket ingenting om hvem som treffer vedtak om innføring innenfor Ring 2. Byrådet foreslår at alle bydelsutvalg gis lik myndighet til å innføre ordningen i hele eller deler av egen bydel.

Dersom mange bydeler ønsker en snarlig innføring av ordningen, er byrådet innstilt på å prioritere områdene innenfor Ring 2. I andre områder som bydelene fatter vedtak om, innføres ordningen senere.

§4 Skilting og avgift
Bystyret har vedtatt at ordningen skal gjelde hele døgnet. Byrådet foreslår at de som ikke har parkeringstillatelse må betale avgift i tidsrommet 09.00-18.00 på hverdager og 09.00-15.00 på lørdager. Beboere med parkeringstillatelse kan stå parkert 24 timer i døgnet uten å betale avgift.

Bymiljøetaten foreslår at maks p-tid for de som ikke omfattes av beboerparkeringsordningen settes til fire timer. Dette gjelder i perioden med avgiftsbetaling. Byrådet ønsker å legge best mulig til rette for besøkende og håndverkere uten å lage unødig byråkratiske ordninger som lett kan misbrukes. Byrådet foreslår derfor at det ikke settes noen maksimal parkeringstid på avgiftsparkeringsplassene.

Bymiljøetaten anbefaler også en progressiv betaling slik at det blir dyrere jo lengre man står på disse plassene. Den progressive satsen foreslås for å unngå at biler som ikke tilhører beboere blir stående hele dagen. Byrådet støtter denne anbefalingen.

§5 Vilkår for parkeringstillatelse
Bystyret skriver i sine merknader at "Alle som er bosatt innenfor beboerparkeringsområdet, uavhengig av formell registrering, vil følgelig kunne henvende seg til Trafikketaten for å kjøpe beboerkort". I Norge plikter alle, med unntak av studenter og noen pendlere, å melde flytting til sin bostedsadresse. På den bakgrunn foreslår byrådet at det stilles krav om at søkeren skal være folkeregistrert i det aktuelle området, om vedkommende ikke er unntatt fra kravet om å melde flytting.

Bestemmelsene om parkeringstillatelse gjelder også motorsykkel, scooter og moped når disse kjøretøyene opptar ordinære parkeringsplasser.

§6 Vilkår for tildeling av parkeringstillatelse til næringsdrivende
Byrådet foreslår en ordning der næringsdrivende, håndverksbedrifter m.v. med særlig behov for biloppstillingsplass skal ha mulighet for dette. De må kunne dokumentere behov for parkering der firmaet er registrert, og bilen må være et arbeidsverktøy.

Bystyret har også bedt om at næringsdrivende med dokumentert behov for å bruke bil ved kundebesøk skal ha anledning til å kjøpe p-kort som gjør at de kan parkere fritt i alle beboerparkeringsområdene i byen. Bymiljøetaten har i dag en ordning der håndverkere og andre med behov for å parkere på en avgiftsplass kan forhåndskjøpe en tillatelse («grønt kort»), som gjør det mulig å stå utover maks p-tid for et aktuelt oppdrag. Dette er hjemlet i forskrift om offentlig parkeringsregulering § 6, Unntak fra makstid.

Innføres byrådets forslag om å oppheve maks p-tid er det ikke lenger behov for å kjøpe grønt kort for dagsoppdrag. For jobber som går over flere dager ønsker Bymiljøetaten å videreutvikle og modernisere ordningen med grønt kort, slik at det blir enklere og raskere å søke om utvidet parkeringstillatelse.

Byrådet mener at parkeringsforskriftens § 7, boligsoneparkering, hindrer en ordning der håndverkere kan parkere fritt i alle beboerparkeringsområdene. Der står det:
Kommunen kan i nærmere avgrensede områder etter behovsprøving reservere parkering for personer bosatt i området eller for andre med særlig behov for slik parkering.

Det avgjørende her er presiseringen *i nærmere avgrensede områder* og *med særlig behov for slik parkering*. Forslaget om beboerparkeringsordning tar utgangspunkt i at hver enkelt bydel defineres som et *nærmere avgrenset område*. Det er reist tvil om en bydel er for stor til å kunne kalles *begrenset område*, men byrådet mener det er innenfor rammen. Om alt areal mellom Ring 1 og Ring 2 defineres som ett område, er det helt klart ikke et *nærmere definert område*. Det utgjør størsteparten av det avgiftsbelagte området i Oslo. Generelt er det slik at svært mange av de som skal besøke området kan ha høyst reelle behov for å stå utover makstid. Byrådet vurderer det derfor slik at håndverkere ikke har et *særlig behov*.

Byrådets forslag om å oppheve maks p-tid løser i stor grad dette problemet. Om et håndverkeroppdrag varer lenger enn forutsatt kan det dessuten løses ved å betale via SMS. Da betales det for nøyaktig den tiden man faktisk bruker parkeringsplassen.

Gjesteparkering (§ 7 i høringsutkastet)
I bystyrets vedtak står det:
«Det skal være anledning for beboere å kjøpe besøkskort med begrenset p-tid, som kan lånes ut til gjester».

I flertallsmerknadene heter det videre:

«Flertallet peker på at det, i tillegg til beboerkort, også skal være mulig for beboerne å kjøpe besøkskort som kan lånes ut til personer som kommer på besøk med bil. Hvorvidt besøkskortet skal gjelde for hele året eller om det skal selges engangskort som fylles ut med dato, eller begge deler, overlates det til byrådet å vurdere. Også beboere uten egen bil skal kunne kjøpe besøkskort. Årsbesøkskort bør ha en lavere pris enn beboerkortet, og det bør i prinsippet ikke være noen begrensning i hvor mange besøkskort den enkelte kan kjøpe. Ordningen bør være fleksibel, men det må utarbeides et regelverk for å hindre misbruk av en slik besøkskortordning».

Bystyret ønsker en ordning der den enkelte beboer kan få kjøpt ett eller flere rimelige kort, og at dette blir lånt ut til gjester som kommer på besøk. De som har dette kortet liggende i bilen kan parkere fritt på lik linje med beboerne.

Drøfting av ordning med besøkskort
I høringsnotatet ble en ordning med besøkskort for gjester lagt inn. På bakgrunn av høringssvar og andre momenter har Bymiljøetaten gjort en grundig vurdering av forslaget.

a) Et stort antall parkeringstillatelser medfører at det blir svært vanskelig for beboere å finne parkeringsplass. Det er ca 100 000 innbyggere over 18 år i det aktuelle området innenfor Ring 2. Om alle disse kan registrere seg som beboere og kjøpe besøkskort kan det i teorien bli 100 000 besøkskort og 30 000 beboerkort i omløp. Det blir snaut 20 000 parkeringsplasser tilgjengelig. Resultatet vil bli at formålet med ordningen, å bedre parkeringsforholdene for beboerne, ikke på noen måte blir ivaretatt.

b) Antall gratis parkeringsplasser i området reduseres fra ca 18 500 til 0. Et besøkskort kan få en teoretisk verdi på 35 000 kroner per år, og bli så attraktivt at det inviterer til misbruk samt gi et betydelig inntektstap for kommunen. Det er ca 18 500 parkeringsplasser innenfor Ring 2 der det er mulig å parkere gratis for alle uten maksimal p-tid. I tillegg er det ca 3-4000 avgiftsregulerte plasser. En ordning med beboerparkering betyr at det ikke blir gratis parkeringsplasser i dette området. Med utgangspunkt i dagens takster (gul sone) vil det koste 132 kroner å parkere en hel dag og 759 kroner/uke. Dette tilsvarer litt over 3000 kroner/måned og ca 35 000 kroner/år. Et kort som gir tillatelse til parkering i ett år har altså en teoretisk verdi på 35 000 kroner.

Ved å innføre besøkskort blir dette et "verdipapir" med tilhørende fare for misbruk. Ved utstedelse av nye kort blir det vanskelig å forsikre seg om at de mistede kortene ikke fortsatt er i bruk. Om det blir mange besøkskort i omløp vil det bli svært mange som parkerer gratis i hele området, og det vil bety et betydelig inntektstap for kommunen.

c) Det er tvilsomt om det er noen saklig grunn til at beboernes gjester skal gis store fordeler som andre trafikanter ikke har. Det å gi gjester slike særfordeler må sies å ligge helt i yttergrensen av hva som kan bli oppfattet som naturlig og rimelig. Forskrift om offentlig parkeringsregulering § 7, boligsoneparkering, presiserer at ordningen er ment for personer bosatt i området eller andre med særlige behov.

d) Besøkskort krever registrering av beboere. Om det skal være en besøksordning må det, for å få innvilget besøkskort, søkes via beboerparkeringsordningen og dokumenteres at man bor i området. Litt avhengig av hvilken ordning som velges kan det bli unødig mye byråkrati for en tjeneste man sjelden bruker.

e) Det er begrenset behov for besøkskort. Med en ordning som i all hovedsak bygger på prøveordningen mener Bymiljøetaten det er begrenset behov for en egen ordning for besøkende. Erfaringene fra prøveordningen viser at dette ikke blir sett på som noe stort prob-

lem. Besøkende kan parkere fritt i tidsrommet 18.00-09.00, og utenom dette har de mulighet for å parkere mot avgift. Bymiljøetaten bemerker imidlertid at det i noen situasjoner er problematisk å måtte forholde seg til maks p-tid på to timer, så det bør vurderes å utvide maks p-tid.

Verken Stockholm eller København har egne ordninger for besøkende. I Bergen, Trondheim og Drammen finnes det slike ordninger, men der er beboerparkeringsordningen grunnleggende annerledes enn den er tenkt i Oslo; der er områdene reservert for beboerne store deler av døgnet, og det er ikke anledning for andre å parkere der mot avgift. Besøkende har ikke noen mulighet til å parkere i beboerparkeringssonene i det tidspunktet ordningen gjelder, med unntak av noen få definerte avgiftsplasser.

Det var kun et fåtall i høringen som argumenterte for en ordning med besøkskort. De fleste mente at behovet ville bli ivaretatt gjennom en viss utvidelse av maks p-tid.

På bakgrunn av innkomne høringsuttalelser og ulempene beskrevet i denne byrådssaken anbefaler byrådet at det ikke innføres egne besøkskort for gjester, men at det ikke settes noen maksimal parkeringstid og at takstene gjøres progressive.

Diverse
Bystyret ber om at det vurderes om det kan utstedes tillatelse til kommunale tjenesteutøvere som har behov for å bruke bil når de oppsøker klienter. Når det innføres beboerparkering, vil parkeringssituasjonen automatisk bli lettere i de aktuelle områdene. Utover dette vil ikke en tillatelse i seg selv gjøre det lettere for denne gruppen, den gir ikke noen fortrinn når det gjelder å finne en ledig p-plass. Ellers vises det til forslag til forskrift, § 6 siste avsnitt: *Kommunale virksomheter/institusjoner tildeles parkeringstillatelse etter samme kriterier som andre næringsdrivende og institusjoner*. For øvrig gir heller ikke den statlige skiltforskriften kommunen anledning til å utstede generell parkeringstillatelse med fritak for parkeringsavgift og maksimaltid til pleiepersonell for å dekke deres daglige parkeringsbehov. Byrådet anbefaler derfor å ikke ta inn noe om dette i forskriften.

Kostnader og inntekter ved ordningen
Innføring av beboerparkering vil kreve store investeringer til automater og skilt der bydelene fatter vedtak om det, og til kundebehandlingssystem, nye kjøretøyer og nye og mer effektive håndterminaler. Det er eksempelvis beregnet at det totalt er behov for 66 mill. kroner til investeringer og ca 23 mill. kroner til økte årlige driftskostnader dersom ordningen innføres i hele området innenfor Ring 2. Økte inntekter fra avgiftsparkering i området er estimert til 28 mill. kroner årlig, og inntekter fra salg av beboerkort til 15 mill. kroner årlig (totalt 43 mill. kroner i årlige inntekter).

Framdrift
Omfanget av arbeidet med å innføre ordningen vil avhenge av hvilke vedtak som treffes i bydelsutvalgene. Byrådet vil komme tilbake til bystyret med et notat som angir en framdriftsplan for innføringen når det er nærmere avklart hvilke områder som blir omfattet. Byrådet vil prioritere innføring innenfor Ring 2.

Byrådet bemerker
Bystyret har vedtatt at det skal innføres en permanent ordning med beboerparkering basert på de gjennomførte forsøksordninger. På bakgrunn av bystyrets vedtak og innkomne høringsuttalelser er det utarbeidet et forslag til forskrift som byrådet mener gir den mest hensiktsmessige og brukervennlige løsningen.

Spørsmålet om innføring av beboerparkering i den enkelte bydel blir en avveining av hensynet til beboerne mot øvrige som er interessert i å parkere i området. En slik vurdering er det naturlig at bydelsutvalgene, som må forutsettes å kjenne godt til lokale forhold, gjør.

Byrådet foreslår å utvide tidsrommet med avgiftsparkering fra kl 17.00 til kl 18.00 på hverdager i de områder der beboerparkering innføres, for å gjøre det lettere for beboere å finne parkeringsplass om ettermiddagen. Videre foreslår byrådet at maksimal parkeringstid oppheves for å gjøre det lettere for håndverkere på oppdrag og besøkende å parkere når det innføres avgiftsparkering.

Byrådet foreslår i § 12 i forslag til forskrift at forskriften trer i kraft en måned etter at den er kunngjort i Norsk Lovtidend. Tidspunktet for kunngjøring og ikrafttredelse er avhengig av at de nødvendige investeringer mv er gjort. Investering og drift av beboerparkeringsordningen vil bli behandlet i den ordinære budsjettprosessen.

Økonomiske og administrative konsekvenser
Beboerparkeringsordningen vil være selvfinansierende. Investeringskostnadene belastes Bymiljøetatens parkeringsfond fordelt over 2013 og 2014, og inntektene tilbakeføres til dette fondet. Byrådet vil komme tilbake med kvalitetssikrede investerings- og driftstall i forbindelse med budsjettet for 2013.

Forslag om satser for parkeringstillatelse kommer i byrådets budsjettforslag. Avhengig av omfanget ordningen får etter vedtak i bydelsutvalgene, vil det bli nødvendig å ansette et antall saksbehandlere for å håndtere søknader og spørsmål rundt ordningen, samt et antall trafikkbetjenter for å drive kontroll med parkeringsbestemmelsene i de områdene ordningen innføres.

Vedtakskompetanse
Vedtaket fattes med hjemmel i vegtrafikkloven av 18.06.1965 nr. 4 § 8, jfr. forskrift 01.10.1993 nr. 921 om offentlig parkeringsregulering og parkeringsgebyr § 7.

I bystyrets vedtak, punkt 5, fra møte 15.12.2011, sak 405, Evaluering av prøveordning med beboerparkering i Oslo, byrådssak 73 av 13.04.2010 heter det: "*Byrådet gis myndighet til å utforme forskrift for en enhetlig beboerparkeringsordning som skal gjelde i alle deler av byen der det innføres beboerparkering.*" Byrådet er av den oppfatning at det er enkelte punkter i vedtaket som kan tolkes på flere måter, og byrådet mener derfor det er hensiktsmessig å legge forslag til forskrift fram for bystyret.

<u>Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak</u>:
1. Bystyret vedtar følgende forskrift om beboerparkering i Oslo:

Forskrift om beboerparkering, Oslo kommune
Hjemmel: Fastsatt av Oslo bystyre _____med hjemmel i vegtrafikkloven av 18.06.1965 nr. 4 § 8, jf. forskrift 01.10.1993 nr. 921 om offentlig parkeringsregulering og parkeringsgebyr § 7.

§1 Formål
Formålet med forskriften er å sikre best mulig tilgjengelighet til offentlige parkeringsplasser for beboere innen et avgrenset område.

§2 Parkeringstillatelsens virkeområde

Parkeringstillatelsen for beboere gir adgang til å parkere gratis hele døgnet innenfor den aktuelle bydelen. Tillatelsen gjelder på områder skiltet "beboerparkering". Tillatelsen gir ikke rett til egen parkeringsplass.

Beboerparkeringsordningen fritar ikke bilfører/eier av kjøretøyet fra plikten til å følge øvrige trafikk- og parkeringsbestemmelser.

Det enkelte bydelsutvalg har kompetanse til å beslutte om og hvor ordningen skal gjelde. Ordningen gjelder ikke innenfor Ring 1 og i sentrale handlegater.

Dersom ikke noe annet er bestemt, gjelder den enkelte parkeringstillatelse i hele området som har beboerparkering i den bydelen vedkommende bor. I grensen mellom bydeler følger soneinndelingen bydelsgrensene. Det kan gjøres unntak fra bydelsgrensen i de tilfeller hvor to bydeler blir enige om en annen avgrensning. Bydelsutvalget kan bestemme at beboerparkering skal innføres i flere nærmere avgrensede soner innenfor bydelen, der kun beboere i den enkelte sone får parkeringstillatelse.

Gjennomføring av beboerparkering i den enkelte sone og gate forutsetter godkjenning fra skiltmyndighet (politiet).

§3 Varighet

Parkeringstillatelsen er gyldig i 1 – ett – år fra utstedelsestidspunktet.

Innehaver av beboerkort har plikt til å underrette Bymiljøetaten skriftlig innen 8 dager om endrede forhold som kan ha betydning for tillatelsen, bl.a. adresseforandring. Innehaver plikter til enhver tid å sørge for å ha gyldig tillatelse.

§4 Skilting og avgift

Regulering av beboerparkering skjer ved bruk av parkeringsregulerende skilt i de gater som er omfattet av ordningen. Beboerparkeringsordningen gjelder i tidsrommet 09-18 på hverdager og 09-15 på lørdager.

For bilfører/eier uten parkeringstillatelse er sonene regulert som avgiftsparkering uten tidsbegrensning. Avgiften følger taksten i gul sone.

§5 Vilkår for parkeringstillatelse

Etter skriftlig søknad tildeles parkeringstillatelse etter følgende kriterier: Både kriterium a) og b) må være oppfylt.

a) Boforhold

Søker må bo i og være registrert i Folkeregisteret med adresse i den aktuelle beboerparkeringssonen, med den begrensning at det kun tildeles én parkeringstillatelse per person.

Unntak

Studenter og andre som er fritatt fra kravet om å melde flytting til Folkeregisteret, som har adresse i den aktuelle beboerparkeringssonen, kan søke om parkeringstillatelse. Boforholdet må dokumenteres gjennom eierforhold eller leieavtale samt den tilleggsdokumentasjon som kreves av de som utsteder tillatelsen.

Flytting

Ved dokumentert kjøp av nytt bosted, kan søker tildeles midlertidig parkeringstillatelse for en kortere periode før vedkommende melder flytting til Folkeregisteret.

b) Bil
Søker må disponere bil, herunder være registrert som eier eller medeier av bilen i motorvognregisteret. Eventuell disponering av tjeneste- eller firmabil, leiebil av autorisert bilutleiefirma eller medlemskap i registrert firma som driver bildelingsordning skal dokumenteres.

Tillatelsen er knyttet til det enkelte kjøretøy. Midlertidig parkeringstillatelse kan innvilges for kortere perioder for bil som er under registrering, bil som disponeres midlertidig i forbindelse med at egen bil er på verksted eller lignende.

For bildelingsordning fastsettes egne bestemmelser om bruk av tillatelsen.

Det utstedes kun én tillatelse per bil.

Parkeringstillatelse tildeles kun biler som er registrert og har gyldige kjennemerker. Det tildeles ikke parkeringstillatelse til bobiler, campingvogner, tilhengere eller kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn.

Bestemmelsene for bil gjelder også motorsykkel, scooter og moped.

§6 Vilkår for tildeling av parkeringstillatelse til næringsdrivende
Næringsdrivende, håndverkerbedrifter m.v. som har et særlig behov for biloppstillingsplasser for egne servicebiler, og som er etablert i sonen, kan tildeles parkeringstillatelse. Det særlige behovet for parkering i sonen må begrunnes og dokumenteres i søknaden.

Den næringsdrivendes firma skal være registrert i enhetsregisteret med adresse i sonen og drive virksomhet fra denne adressen. Bilen skal være registrert på firmaet og være utstyrt og innredet på en måte som gjør at bilen i seg selv er et arbeidsverktøy.

Det innvilges ikke parkeringstillatelse som skal dekke kunders eller ansattes behov for parkering.

Kommunale virksomheter/institusjoner tildeles parkeringstillatelse etter samme kriterier som andre næringsdrivende og institusjoner.

§7 Kontroll av parkeringstillatelsen
Parkeringstillatelsen skal være tilgjengelig for kontroll på den måten utsteder gir informasjon om. Dersom parkeringstillatelsen ikke er kontrollerbar kan det ilegges tilleggsavgift.

§8 Fastsetting av avgift og betaling
Bystyret fastsetter årlig avgiftene for de ulike brukergruppene/parkeringstillatelsene. Om en husstand har flere biler settes prisen høyere for tillatelser utover den første. Næringsdrivende betaler høyere avgift enn privatpersoner.

Innehaver av parkeringstillatelse som melder om at vedkommende ikke lenger skal ha parkeringstillatelse, får refundert innbetalt avgift fra påfølgende måned etter at slikt varsel er mottatt. Beløp på kr 200 eller mindre blir ikke refundert.

I perioden med avgiftsparkering innføres progressive satser for de som ikke omfattes av beboerparkeringsordningen, slik at de siste timene blir dyrere enn de første timene.

§9 Forvaltningsmyndighet
Bymiljøetaten i Oslo kommune tildeler beboerkort og administrerer ordningen.

§10 Klage
Vedtak om avslag på søknad om tillatelse og vedtak om tilbakekalling kan påklages til Oslo kommunes klagenemnd, med hjemmel i forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker fra parten mottok underretning om vedtaket. Klage på vedtak sendes til Bymiljøetaten.

§11 Misbruk og tilbakekalling av parkeringstillatelse
Ved misbruk eller ved endrede forhold som gjør at vilkårene for tildeling og bruk av parkeringstillatelsen ikke lenger er oppfylt, kan Bymiljøetaten tilbakekalle eller gjøre ugyldig utstedt parkeringstillatelse.

Ved misbruk eller tilbakekalling som nevnt over blir ikke innbetalt avgift refundert. Forholdet kan også bli politianmeldt.

Dersom Oslo kommune i framtiden skulle oppheve ordningen med beboerparkering, vil utstedt parkeringstillatelse bli tilbakekalt eller gjort ugyldig.

§12 Ikrafttredelse
Forskriften trer i kraft en måned etter at den ble kunngjort i Norsk Lovtidend.

2. Byrådet gis fullmakt til å foreta mindre endringer i forskrift om permanent beboerparkering i Oslo.

Byrådet den 27 APR 2012

Stian Berger Røsland

Ola Elvestuen

Vedlegg tilgjengelig på Internett:

1. Forskrift om beboerparkering
2. Høringsnotat
3. Liste over mottakere av høringsnotatet
4. Diverse høringsuttalelser
5. Høringsuttalelse bydel Frogner
6. Høringsuttalelse bydel Grünerløkka
7. Høringsuttalelse bydel St. Hanshaugen
8. Høringsuttalelse bydel Stovner

Vedlegg ikke tilgjengelig på Internett: Ingen

Oslo kommune
Bystyret

[12/00826-2]

Sak 191 Forskrift om beboerparkering i Oslo - Byrådssak 57 av 26.04.2012

Sendt til byrådet.

Bystyret har behandlet saken i møtet 13.06.2012 sak 191

FORSLAG:

Forslag fremsatt i komiteen:

Mazyar Keshvari på vegne av F fremmet følgende alternative forslag:

1. Bystyret opphever alle tidligere vedtak om ordningen med beboerparkering og avslutter forsøksordningen.

2. Bystyret ber byrådet fremme sak om hvordan man kan få flere p-plasser i Oslo.

Annelise Høegh på vegne av H, Abdullah Alsabeehg på vegne av A, Odd Einar Dørum på vegne av V og Marianne Borgen på vegne av SV fremmet følgende tilleggsforslag:

Bystyret ber byrådet ta kontakt med statlige myndigheter for å avklare muligheten for forhåndsbetaling for hjemmehjelpere, helsesøstre og håndverkere på oppdrag ved parkering i beboerparkeringsområdene, som for beboere.

Votering:

Samferdsels- og miljøkomiteens innstilling pkt. 1 og 2 ble vedtatt mot 4 stemmer, F, som stemte for eget alternative forslag.
Samferdsels- og miljøkomiteens innstilling pkt. 3 ble vedtatt mot 4 stemmer (F).

Etter dette er bystyrets vedtak:

1.
Bystyret vedtar følgende forskrift om beboerparkering i Oslo:

Forskrift om beboerparkering, Oslo kommune
Hjemmel: Fastsatt av Oslo bystyre _____med hjemmel i vegtrafikkloven av 18.06.1965 nr. 4 § 8, jf. forskrift 01.10.1993 nr. 921 om offentlig parkeringsregulering og parkeringsgebyr § 7.

§1 Formål
Formålet med forskriften er å sikre best mulig tilgjengelighet til offentlige parkeringsplasser for beboere innen et avgrenset område.

§2 Parkeringstillatelsens virkeområde
Parkeringstillatelsen for beboere gir adgang til å parkere gratis hele døgnet innenfor den aktuelle bydelen. Tillatelsen gjelder på områder skiltet "beboerparkering". Tillatelsen gir ikke rett til egen parkeringsplass.

Beboerparkeringsordningen fritar ikke bilfører/eier av kjøretøyet fra plikten til å følge øvrige trafikk- og parkeringsbestemmelser.

Det enkelte bydelsutvalg har kompetanse til å beslutte om og hvor ordningen skal gjelde. Ordningen gjelder ikke innenfor Ring 1 og i sentrale handlegater.

Dersom ikke noe annet er bestemt, gjelder den enkelte parkeringstillatelse i hele området som har beboerparkering i den bydelen vedkommende bor. I grensen mellom bydeler følger soneinndelingen bydelsgrensene. Det kan gjøres unntak fra bydelsgrensen i de tilfeller hvor to bydeler blir enige om en annen avgrensning. Bydelsutvalget kan bestemme at beboerparkering skal innføres i flere nærmere avgrensede soner innenfor bydelen, der kun beboere i den enkelte sone får parkeringstillatelse.

Gjennomføring av beboerparkering i den enkelte sone og gate forutsetter godkjenning fra skiltmyndighet (politiet).

§3 Varighet
Parkeringstillatelsen er gyldig i 1 – ett – år fra utstedelsestidspunktet.

Innehaver av beboerkort har plikt til å underrette Bymiljøetaten skriftlig innen 8 dager om endrede forhold som kan ha betydning for tillatelsen, bl.a. adresseforandring. Innehaver plikter til enhver tid å sørge for å ha gyldig tillatelse.

§4 Skilting og avgift
Regulering av beboerparkering skjer ved bruk av parkeringsregulerende skilt i de gater som er omfattet av ordningen. Beboerparkeringsordningen gjelder i tidsrommet 09-18 på hverdager og 09-15 på lørdager.

For bilfører/eier uten parkeringstillatelse er sonene regulert som avgiftsparkering uten tidsbegrensning. Avgiften følger taksten i gul sone.

§5 Vilkår for parkeringstillatelse
Etter skriftlig søknad tildeles parkeringstillatelse etter følgende kriterier: Både kriterium a) og b) må være oppfylt.

a) Boforhold
Søker må bo i og være registrert i Folkeregisteret med adresse i den aktuelle beboer-parkeringssonen, med den begrensning at det kun tildeles én parkeringstillatelse per person.

Unntak

Studenter og andre som er fritatt fra kravet om å melde flytting til Folkeregisteret, som har adresse i den aktuelle beboerparkeringssonen, kan søke om parkeringstillatelse. Boforholdet må dokumenteres gjennom eierforhold eller leieavtale samt den tilleggsdokumentasjon som kreves av de som utsteder tillatelsen.

Flytting
Ved dokumentert kjøp av nytt bosted, kan søker tildeles midlertidig parkeringstillatelse for en kortere periode før vedkommende melder flytting til Folkeregisteret.

b) Bil
Søker må disponere bil, herunder være registrert som eier eller medeier av bilen i motorvognregisteret. Eventuell disponering av tjeneste- eller firmabil, leiebil av autorisert bilutleiefirma eller medlemskap i registrert firma som driver bildelingsordning skal dokumenteres.

Tillatelsen er knyttet til det enkelte kjøretøy. Midlertidig parkeringstillatelse kan innvilges for kortere perioder for bil som er under registrering, bil som disponeres midlertidig i forbindelse med at egen bil er på verksted eller lignende.

For bildelingsordning fastsettes egne bestemmelser om bruk av tillatelsen.

Det utstedes kun én tillatelse per bil.

Parkeringstillatelse tildeles kun biler som er registrert og har gyldige kjennemerker. Det tildeles ikke parkeringstillatelse til bobiler, campingvogner, tilhengere eller kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn.

Bestemmelsene for bil gjelder også motorsykkel, scooter og moped.

§6 Vilkår for tildeling av parkeringstillatelse til næringsdrivende

Næringsdrivende, håndverkerbedrifter m.v. som har et særlig behov for biloppstillingsplasser for egne servicebiler, og som er etablert i sonen, kan tildeles parkeringstillatelse. Det særlige behovet for parkering i sonen må begrunnes og dokumenteres i søknaden.

Den næringsdrivendes firma skal være registrert i enhetsregisteret med adresse i sonen og drive virksomhet fra denne adressen. Bilen skal være registrert på firmaet og være utstyrt og innredet på en måte som gjør at bilen i seg selv er et arbeidsverktøy.

Det innvilges ikke parkeringstillatelse som skal dekke kunders eller ansattes behov for parkering.

Kommunale virksomheter/institusjoner tildeles parkeringstillatelse etter samme kriterier som andre næringsdrivende og institusjoner.

§7 Kontroll av parkeringstillatelsen

Parkeringstillatelsen skal være tilgjengelig for kontroll på den måten utsteder gir informasjon om. Dersom parkeringstillatelsen ikke er kontrollerbar kan det ilegges tilleggsavgift.

§8 Fastsetting av avgift og betaling

Bystyret fastsetter årlig avgiftene for de ulike brukergruppene/parkeringstillatelsene. Om en husstand har flere biler settes prisen høyere for tillatelser utover den første. Næringsdrivende betaler høyere avgift enn privatpersoner.

Innehaver av parkeringstillatelse som melder om at vedkommende ikke lenger skal ha parkeringstillatelse, får refundert innbetalt avgift fra påfølgende måned etter at slikt varsel er mottatt. Beløp på kr 200 eller mindre blir ikke refundert.

I perioden med avgiftsparkering innføres progressive satser for de som ikke omfattes av beboerparkeringsordningen, slik at de siste timene blir dyrere enn de første timene.

§9 Forvaltningsmyndighet
Bymiljøetaten i Oslo kommune tildeler beboerkort og administrerer ordningen.

§10 Klage
Vedtak om avslag på søknad om tillatelse og vedtak om tilbakekalling kan påklages til Oslo kommunes klagenemnd, med hjemmel i forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker fra parten mottok underretning om vedtaket. Klage på vedtak sendes til Bymiljøetaten.

§11 Misbruk og tilbakekalling av parkeringstillatelse
Ved misbruk eller ved endrede forhold som gjør at vilkårene for tildeling og bruk av parkeringstillatelsen ikke lenger er oppfylt, kan Bymiljøetaten tilbakekalle eller gjøre ugyldig utstedt parkeringstillatelse.

Ved misbruk eller tilbakekalling som nevnt over blir ikke innbetalt avgift refundert. Forholdet kan også bli politianmeldt.

Dersom Oslo kommune i framtiden skulle oppheve ordningen med beboerparkering, vil utstedt parkeringstillatelse bli tilbakekalt eller gjort ugyldig.

§12 Ikrafttredelse
Forskriften trer i kraft en måned etter at den ble kunngjort i Norsk Lovtidend.

2.
Byrådet gis fullmakt til å foreta mindre endringer i forskrift om permanent beboerparkering i Oslo.

3.
Bystyret ber byrådet ta kontakt med statlige myndigheter for å avklare muligheten for forhåndsbetaling for hjemmehjelpere, helsesøstre og håndverkere på oppdrag ved parkering i beboerparkeringsområdene, som for beboere.

Oslo bystyres sekretariat, den 14. juni 2012

Siv Songedal

Godkjent og ekspedert elektronisk

Oslo kommune
Bymiljøetaten

Se mottakerliste

Dato: 28.09.2012

Deres ref.: Vår ref.: 12/19582-1 Saksbeh.: Marianne Mølmen
Org. enhet: Trafikkplan
Arkivkode:

VEDTAK OM BEBOERPARKERINGSORDNING

Bymiljøetaten viser til bystyrets vedtak 15.12.2010 og 13.6.2012 vedrørende en ordning med beboerparkering. Vi viser også til det avholdte møtet mellom bydelene og Bymiljøetaten 14.9.12, referat og presentasjon fra møtet ligger vedlagt.

Formålet med beboerparkering er å sikre best mulig tilgjengelighet til offentlige parkeringsplasser for beboere innen et avgrenset område.

I bystyrets vedtak 15.12.2010 ble det vedtatt en permanent ordning med beboerparkering. I bystyrets vedtak 13.6.2011 ble forskriften som skal gjelde for beboerparkering vedtatt, og i forskriftens § 2 står det «Det enkelte bydelsutvalg har kompetanse til å beslutte om og hvor ordningen skal gjelde. Ordningen gjelder ikke innenfor Ring 1 og i sentrale handlegater».

Det er ikke definert hva en «sentral handlegate» er, men blant annet gater som i dag har avgiftsparkering vil kunne være omfanget av dette begrepet.

Bymiljøetaten skal administrere ordningen og gjøre en rekke anskaffelser, og er derfor avhengig av vedtak i bydelsutvalgene for å vite omtrent hvor store anskaffelser som må foretas, samt å lage fremdriftsplanen.

I tillegg til anskaffelser av kundebehandlingssystem, parkeringsautomater og parkeringsregulerende skilt, må hvert kvartal (hver gatestrekning mellom to kryssende gater) som skal innlemmes i ordningen, tegnes opp. Vi er derfor avhengig av å vite relativt nøyaktig hvor grensene for områder som skal innlemmes i ordningen skal gå. Vi gjør oppmerksom på at bydelene senere kan justere på grensene hvis det er hensiktsmessig. Det vil ta tid å innføre ordningen på de stedene bydelen vedtar, og Bymiljøetaten vil prioritere i henhold til byrådets innstilling i byrådssak 57/12: «Dersom mange bydeler ønsker en snarlig innføring av ordningen, er byrådet innstilt på å prioritere områdene innenfor Ring 2. I andre områder som bydelen fatter vedtak om, innføres ordningen senere.»

Bymiljøetaten vil satse på en suksessiv innføring av ordningen, trolig med oppstart i vest for deretter gradvis innføring mot østlige bydeler.

Bymiljøetaten
Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766

Hvis ønskelig kan Bymiljøetaten være med på møter med bydelene for å gi råd om hensiktsmessige grenser. Vi anbefaler også at bydelene engasjerer beboerne og velforeningene for innspill vedrørende grenser for ordningen. Vi minner imidlertid om at den primære hensikten bak ordningen er å sikre best mulig tilgjengelighet til offentlige parkeringsplasser for beboere i nærområdet, og at Bymiljøetaten har begrenset med kapasitet i dette prosjektet til å regulere andre trafikkutfordringer som bydelen kan ha.

Vi ber om at det blir fattet vedtak om :

- ja eller nei om bydelen ønsker ordningen,
- hvis ja, at det blir vedtatt hvilket område ordningen skal gjelde innenfor.

Sistnevnte kan oversendes Bymiljøetaten i form av et kart påtegnet grensene. Dersom bydeler blir enige med nabobydelen om at grensene skal følge en annen grense enn bydelsgrensen må dette også opplyses om.

Bymiljøetaten ber om et vedtak fra bydelsutvalgene innen 31.12.2012.

Med vennlig hilsen

Hans Edvardsen
etatsdirektør
Godkjent elektronisk

Knut O. Gabestad
divisjonsdirektør

Vedlegg:
Forskrift om beboerparkering
Presentasjon fra møtet med bydelene 14.9.2012
Referat fra møtet med bydelene 14.9.2012

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Bydel Alna		Pb 116, Furuset	1051 OSLO
Bydel Søndre Nordstrand		Postboks 180 Holmlia	1203 OSLO
Bydel St. Hanshaugen		Pb 6999 St. Olavs plass	0130 OSLO
Bydel Gamle Oslo		Postboks 9406 Grønland	0135 OSLO
Bydel Bjerke		Postboks 13 Økern	0508 OSLO
Bydel Stovner		Karl Fossums vei 30	0985 OSLO
Bydel Frogner		Postboks 2400 Solli	0201 OSLO
Bydel Ullern		Postboks 43, Skøyen	0212 OSLO
Bydel Vestre Aker		Sørkedalsveien 148	0754 OSLO
Bydel Østensjø		Postboks 157 Manglerud	0680 OSLO
Bydel Nordre Aker		Postboks 4433 Nydalen	0403 OSLO
Bydel Grünerløkka		Postboks 2128 Grünerløkka	0505 OSLO
Bydel Grorud		Ammerudveien 22	0958 OSLO
Bydel Sagene		Postboks 4200 Nydalen	0401 OSLO
Bydel Nordstrand		Postboks 98 Nordstrand	1112 OSLO
Byrådsavdeling for miljø og samferdsel		Rådhuset	0037 Oslo

Oslo kommune
Bymiljøetaten

Møtereferat 1-2012

Til stede: Andreas M. Behring, Bydel Stovner
Per Østvold, Bydel Grünerløkka
Morten Nordlie, Bydel Sagene
Gro Borgersrud, Bydel Gamle Oslo
Knut Midttun, Bydel Vestre Aker
Reidun Strøm, Bydel Vestre Aker
Berit Tønder Utvik, Bydel Gamle Oslo
Svein Hjelmtveit, Bydel Ullern
Elin Løvseth, Bydel St. Hanshaugen
Kristoffer Westad, Bydel Bjerke
Knut Hammervold, Bydel Nordre Aker
Knut O. Gabestad, Bymiljøetaten
Helge Jensen, Bymiljøetaten
Kari Eliassen, Bymiljøetaten
Bente Flesvig, Bymiljøetaten
Marianne Mølmen, Bymiljøetaten

Forfall: Bydel Alna
Bydel Frogner
Bydel Grorud
Bydel Nordstrand
Bydel Søndre Nordstrand
Bydel Østensjø

Møtested: Bymiljøetaten, Strømsveien 102
Møtetid 14. september 2012
Referent: Marianne Mølmen, Bymiljøetaten

INFORMASJONSMØTE VEDRØRENDE BEBOERPARKERING

Det ble gitt en kort innledning til møtet ved divisjonsdirektør for Utvikling i Bymiljøetaten, Knut O. Gabestad. Arbeidet med beboerparkering vil i hovedsak ligge i Bymiljøetatens Utviklingsdivisjon.

Marianne Mølmen fra Bymiljøetaten holdt en kort presentasjon om beboerparkering:

- hva beboerparkeringsordningen er
- hva som har skjedd fra prøveordningen ble iverksatt i januar 2009 frem til i dag
- de viktigste endringene fra prøveordningen til fremtidig ordning
- hva bydelsutvalgene nå skal avgjøre

Etter presentasjonen ble det diskutert enkelte av formuleringene i forskriften og bystyrevedtakene.

Bymiljøetaten
Divisjon samferdsel
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09
Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no

Sentrale handlegater
I bystyrets vedtak om forskrift for beboerparkering står det i § 2 «Det enkelte bydelsutvalg har kompetanse til å beslutte om og hvor ordningen skal gjelde. Ordningen gjelder ikke innenfor Ring 1 og i sentrale handlegater».

Det ble stilt spørsmål ved hva som menes med «sentral handlegate» og hvordan disse skal defineres. I prøveordningen med beboerparkering ble de gatene som allerede hadde avgiftsparkering med maks 2 timer p-tid mot avgift ikke omregulert til beboerparkeringsplasser. I den permanente ordningen vil gater regulert med beboerparkering ikke ha maks p-tid, slik at det kan bli mindre sirkulasjon på p-plassene. Bymiljøetaten har sendt et brev til Oslo Politidistrikt for å be om deres definisjon på «sentrale handlegater» og hvilke kriterier de legger til grunn for at en gate skal ha maks 2 timer p-tid mot avgift og ikke bli omregulert til beboerparkeringsplasser uten makstid.

Parkeringstillatelse for næringsdrivende
Det ble stilt spørsmål ved om for eksempel bilutleiefirmaer innenfor sonen kan få parkeringstillatelse til sine utleiebiler. Bymiljøetaten opplyste at det i forskriften er lagt opp til at næringsdrivende skal kunne kjøpe parkeringstillatelse. Imidlertid er det begrensninger for hvem som kan få tildelt disse. I forskriften står det «Den næringsdrivendes firma skal være registrert i enhetsregisteret med adresse i sonen og drive virksomhet fra denne adressen. Bilen skal være registrert på firmaet og være utstyrt og innredet på en måte som gjør at bilen i seg selv er et arbeidsverktøy». Bymiljøetaten anser ikke bilutleiebiler for å gå inn under sistnevnte kriterie.

Grenser for beboerparkeringsområdene
Det ble diskutert hvordan bydelene skulle velge hvor grensene for sonene skal gå. Bymiljøetaten anser bydelene sammen med beboerne og velforeningene å best vite hvor sonegrensen innenfor sin bydel bør gå. Imidlertid kan Bymiljøetaten bistå og komme med råd dersom bydelen ønsker det. Selv om ordningen vil bli prioritert innført innenfor ring 2, vil vi være noe fleksible, for å forsøke å unngå at enkelte områder rett utenfor ring 2 får ekstra høyt parkeringspress som følge av ordningen. Bymiljøetaten minnet også om at bydelsgrensene primært også vil være grensene for sonene, men at to bydeler kan bli enige om en annen grense dersom dette er hensiktsmessig.

Dersom bydelen kun ønsker at enkelte områder innenfor bydelen skal være omfanget av beboerparkeringsordningen, vil imidlertid både område 1 og område 2 ha samme navn på sonen (f.eks «Sone A»). Alle bydeler vil få hver sin sone-bokstav. Imidlertid vil Bymiljøetaten ikke anbefale at sonene er for små, da dette kun kan bidra til å presse utenforstående bilister til nærmeste nabogate.

Skiltregulering
Det ble stilt spørsmål ved om alle gatestrekninger må skiltes, eller om man kan benytte et soneskilt som gjelder for større områder. Soneskilt er ett skilt som står når man kjører inn i et område (sone) og som gjelder til man passerer et «Slutt på parkeringssone»-skilt.
Bymiljøetaten har tidligere snakket med Politiet om dette, og de ønsker ikke å benytte soneskilt. I henhold til Statens Vegvesens håndbok 3 om skilt står det at «Enkelte strekninger innen sonen kan ha reguleringer som avviker fra soneregulerinngen, men omfanget av slike strekninger må ikke overstige 25 % av alle vegstrekningene i sonen.» En rekke steder vil det være regulert med HC-plasser, parkering forbudt, ambassadeplasser og lignende, som gjør at man lett passerer grensen på 25%. Det vil derfor ikke bli planlagt soneskilting.

Campingvogner, tilhengere o.l.
I forskriften står det eksplisitt «parkeringstillatelse tildeles kun biler som er registrert og har gyldige kjennemerker. Det tildeles ikke parkeringstillatelse til bobiler, campingvogner, tilhengere eller kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn». Dette betyr at beboere innenfor beboersonen ikke vil kunne få parkeringstillatelse til campingvogn o.l. i gaten utenfor egen bolig, men blir nødt til å finne alternative oppstillingsplasser for denne type kjøretøy.

Dette betyr også at yrkessjåfører som bor i beboerområder ikke vil få tildelt parkeringstillatelse til større kjøretøy. Vi minner imidlertid om at beboerordningen bare gjelder mellom kl. 09-18 og lørdager 09-15, slik at ordningen ikke kan ses på som et garantert virkemiddel for å bli kvitt større kjøretøy fra nærområder.

Andre trafikktiltak
Flere bydeler nevnte muligheten for å gjennomgå andre trafikktiltak i møter med Bymiljøetaten, eller å bruke anledningen når man gjennomgår områdene til å også se på muligheten for parkering forbudt skilt, fartshumper eller lignende. Bymiljøetaten ønsker hovedfokus på å finne hvilke områder som skal omfattes av beboerparkeringsordningen, og plassering av beboerparkeringsregulerende skilt i disse områdene. Vi har begrenset med tid i prosjektet til å gjennomgå andre trafikktiltak som bydelen ønsker å innføre.

Bilhold i byen
Det ble stilt spørsmål ved om ordningen kan føre til større bilhold i byen, og at flere kjøper seg bil hvis det blir lettere å finne parkeringsplass. Bymiljøetaten minner om at det totalt sett ikke blir flere parkeringsplasser i området, men man vil bli kvitt noe av fremmedparkeringen, særlig på dagtid. Når det blir innført beboerparkering flere steder i byen, vil det også bli vanskelig for beboere fra en sone å pendle med bil inn i en annen beboersone på dagtid.

Informasjon til bydelene
Bydelene mente det var Bymiljøetatens oppgave å produsere informasjonsmateriell om ordningen, og at det burde være BYM sin oppgave å opprettholde gode internettsider der beboere og andre kunne finne informasjon. Bydelene vil imidlertid måtte være ansvarlig for å arrangere beboermøter eller informasjonsmøter ved behov, men Bymiljøetaten kan være tilstede for å svare på spørsmål.

Videre prosess:
- Sammen med dette referatet blir det sendt ut et brev til bydelene der Bymiljøetaten ber om at det blir foretatt vedtak innen 31.12.2012 om bydelene ønsker beboerordningen eller ikke.
- Bydelene må samtidig vedta hvilket område ordningen skal gjelde innenfor.
- Når Bymiljøetaten vet hvor mange bydeler som ønsker ordningen og hvor store områder det er snakk om, vil prosesser rundt anskaffelser blir iverksatt.
- Det skal anskaffes bl.a. skilt, automater og kundebehandlingssystem.
- Når områdene er vedtatt vil også prosessen med befaring og opptegning av nye skiltforskrifter begynne. Disse vil deretter gå til Politiet for godkjenning.
- Ordningen vil tidligst kunne iverksettes om 1,5 – 2 år.

Referent
Marianne Mølmen 28.09.12

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg
BUK sak 46/12

Arkivsak: 201290534
Arkivkode: 531
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	26.11.2012

PLANINITIATIV FOSSVEIEN 19 - INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN

Sammendrag:
Byantikvaren har laget et planinitiativ for bevaring av Fossveien 19.
Interessemotsetninger mellom utvikling av området og regulering til bevaring ligger til grunn for planinitiativet fra Byantikvaren.
Fossveien 19 AS og Norges Blindeforbund ønsker å rive bygningen for å gjøre plass til et nytt leilighetsbygg tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.
Byantikvaren frarådet sterkt riving av bygningen. Midlertidig forbud mot tiltak ble vedtatt 09.05.2012 i påvente av bevaringsregulering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Planinitiativet anbefales videreført med de premissene Byantikvaren legger til grunn.
Byutviklingskomiteen er positiv til at prosjektet blir universelt utformet.

Tomtas størrelse gjør at den ikke anses egnet til barnehageformål. Bydelen anbefaler Plan- og bygningsetaten å ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for avklaring vedrørende barnehagebehovet i kommunen.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 30.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201214048-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Liv Oxaal Kaasen	Arkivkode: 512.1

FOSSVEIEN 19, GRÜNERLØKKA
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp (intranett)
- http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/ (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 201214048-1.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnete planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 12.11.2012. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til:

postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.10.2012 av:

Liv Oxaal Kaasen - Saksbehandler

Detaljregulering

Fossveien 19

Fossveien 19

Forslagsstiller: OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN for OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN

1. BAKGRUNN

1.1 Hva utløser planbehov

Interessemotsetninger mellom utvikling av området og regulering til bevaring. Fossveien 19 AS og deres samarbeidspartner Norges Blindeforbund ønsker å rive bygningen for å gjøre plass til et nytt leilighetsbygg tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede. Byantikvaren frarådet sterkt riving av bygningen. Midlertidig forbud mot tiltak ble vedtatt 09.05.2012 i påvente av bevaringsregulering.

1.2 Intensjon med planforslaget

Intensjonen er å sikre til bevaring en av Grunløkkas eldste murbygninger. Hjørnegården er oppført i 3 etasjer med kjeller og loft i 1870 årene som leiegård i tilknyting til Seilduksfabrikken.

1.3 Hovedpunkter i planforslaget

Regulere hjørnegården til hensynssone bevaring.
Et tilliggende bygg i 1.etg.aksepteres erstattet av nybygg med størrelse tilsvarende det øvrige kvartalet. Planen beregnes utarbeidet i to alternativer, hvor det ene søker å innpasse elementer fra omsøkt byggeprosjekt med en sammenbygning av eldre og nytt bygg.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.
Planforslaget er i overenstemmelse med statlige planretningslinjer.

2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Følgende rikspolititske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- Universell utforming

Universell utforming

2.3 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel:
Kommuneplan for 2009 ble vedtatt i bystyret i Oslo 16.12.2009, med juridisk bindende arealdel. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Daværende og nåværende plan for området er soneplan S-2255 stadfestet 28/07/1977.
Kommunedelplan 2008- Oslo mot 2025 avsnitt 5.11 og 5.12 :Store nasjonale kulturminneverdier er knyttet til Oslo som landets hovedstad. Det er derfor viktig å ta vare på byens overordnede trekk, kulturmiljøer og enkeltobjekter. Videre utvikling av disse områdene må baseres på en nøye avveining mellom endringsbehov og bevaringshensyn.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:
Soneplan S-2255
Gjeldende regulering for foreslått planområde:
Gjeldende reguleringsplan for området er S-2255 soneplan for indre by vedtatt 28.07.1977. Endrede bestemmelser vedtatt 01.10.1987.Planområdet er i planen regulert til byggeområde for boliger.
Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:
S-2255 vedtatt 28.07.1977.
S-200GO vedtatt 26.09.1947

2.5 Konsekvensutredning
Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg1.
Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

3. EKSISTERENDE FORHOLD
3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk
Stedangivelse: Fossveien 19.
Planområdets størrelse: 488,5 dekar.
Dagens bruk av området: Gjeldende regulering er S-2255 vedtatt 28.07.77. Området er regulert til byggområde for bolig. Dagens bruk er bolig..

3.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold
Følgende planfaglige tema vil påvirke forslaget:
Risiko og sårbarhet
Universell utforming
Verneinteresser

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET
Det foreligger interessemotsetninger innen planområdet.

PLANFORSLAG
FAKTAARK

Fossveien 19
Fossveien 19

FAKTAARK

Detaljregulering

Forslagsstiller:

Oppdragsgiver:

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN
976819993
Maridalsveien 3
0178 OSLO
ved: Hogne Langset
tlf: 23460258
mobil: 932 69 757
epost: postmottak@bya.oslo.kommune.no

Fagkyndig:

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN
976819993
Maridalsveien 3
0178 OSLO
ved: Hogne Langset
tlf: 23460258
mobil: 932 69 757
epost: postmottak@bya.oslo.kommune.no

Eieropplysninger:

Gnr: 228 Bnr: 40 Eier: MONO AS

Planområde:

Planområdet totalt: 488,5 dekar.

Fossveien
Bergverksgata
Marselis'gate
Steenstrups gate
Helgesens gate
999/556
999/123
P.16.06.08
bruksendr.P.27.02.07
Br.endr. P.04.06.10
Br.Endr.P.07.01.10
Loftsutb. P.17.06.08
Målestokk 1:750
Byantikvaren 2012
N
Tegnforklaring kulturminner
Planens begrensning

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 05.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201108764-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Birkeland | Arkivkode: 537

Byggeplass:	FOSSVEIEN 19	Eiendom:	228/40
Tiltakshaver:	Fossveien 19 AS	Adresse:	Brobekkveien 102 B, 0582 OSLO
Søker:		Adresse:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

REFERAT FRA MØTE - FOSSVEIEN 19

.

Spesielle forhold:
Plan- og bygningsetaten sendte ut et møtereferat den 25.10.2012. På bakgrunn av innkomne kommentarer fra partene i saken har Plan- og bygningsetaten funnet grunn til å revidere deler av teksten. Revidert møtereferat følger under.

Dato for møtet: 24.10.2012

Møtedeltagere: Bjørn Tandberg (ARK), Matthew Anderson (ARK), Halvor Gaustadnes (Blindeforbundet), Hogne Langset (BYA), Henning Hornnæs (BYA), Per-Arne Horne (PBE), Marianne Birkeland (PBE)

Hensikten med møtet:
I vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak datert 16.05.2012 fremgår det at Byrådsavdeling for byutvikling har gitt Byantikvaren i oppdrag å utarbeide forslag til reguleringsplan som ivaretar de aktuelle bevaringshensyn.

Videre fremgår det at det tilknyttet et planforslag til bevaring av bygningen også skal fremmes et alternativ med mulig nytt byggeprosjekt for universelt utformede boliger, hvor vesentlige elementer av eksisterende bygning inngår som del av prosjektet.

Dette alternativet forberedes av Plan- og bygningsetaten i dialog med tiltakshaver og Byantikvaren, og Plan- og bygningsetaten er bedt om å bistå med utarbeidelsen av et slikt mulig alternativ i saken. Hensikten med møtet er å klargjøre bestillingen fra Byrådsavdelingen for byutvikling

Konkretisering av bestillingen:
Byantikvaren ser det riktig å arbeide videre med to varianter av bevaringsalternativet, hvor hjørnegården i begge alternativer reguleres til bevaring:

Alternativ 1 a) Den tilliggende tomta forutsettes utviklet med oppsluttende bygg som selvstendig prosjekt/eiendom.

Alternativ 1 b) Det tilrettelegges for å knytte den bevarte hjørnegården sammen med et nybygg på tilliggende tomt, med integrerte kommunikasjonsløsninger rundt felles trapperom.
Ansvarlig søker ønsker at det opprinnelige UU-programmet fra Tandberg arkitekter skal legges inn og sikres i dette planforslaget.

Etatene finner at et alternativ 2 basert på volum og øvrige hovedelementer i det omsøkte prosjektet ikke vil være forenlig med bevaring av hjørnegården. Eiendommen er samtidig i dag regulert til byggeområde for boliger gjennom S-2255, som gir greie rammer for nybygg tilpasset bygningsmiljøet rundt. I stedet for et eget alternativ 2 ser Plan- og bygningsetaten det derfor som riktig at Bystyret, hvis de ønsker å åpne for en slik utbygging, avviser bevaringsalternativene når de kommer til politisk vedtak og at videre riving og utbygging behandles som byggesak i medhold av gjeldende regulering.

Videre fremdrift:
Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten vil prioritere saken, og det legges opp til dialog underveis i planarbeidet. Det vises for øvrig til foreløpig fremdriftsplan laget av Byantikvaren. Som følge av sakens forhistorie kan planprosess, varsel om oppstart, og utarbeidelse av planforslag utføres parallelt for å spare tid. Tandberg Arkitekter foreslår tidspunkt for samarbeidsmøte hos Byantikvaren i løpet av November 2012.

Ansvarlig søker har i sine kommentarer til referatet presisert at de ønsker et møte for å drøfte overordnete volummodeller for det videre arbeidet, og at dersom man finner en felles plattform å jobbe videre på, med bakgrunn i UU-programmet, kan man vurdere å jobbe videre etter eksisterende regulering slik byråden tidligere har luftet i eget møte. Tandberg Arkitekter oppfatter at i prosjektets UU-program ligger innforstått et bygningsvolum og utnyttelse lik eller tett opptil allerede rammesøkt prosjekt.

Videre understreker Tandberg Arkitekter at det videre arbeidet må i tråd med Byrådens forutsetning gjennomføres i dialog med tiltakshaver og Norges Blindeforbund.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Likelydende brev sendt til:
Tandberg Arkitekter MNAL, Maridalsveien 3, 0178 OSLO, kontor@tandberg-arkitekter.no
Fossveien 19 AS, Brobekkveien 102 B, 0582 OSLO, aashendrik@hotmail.com
Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Norges blindeforbund, v/ Halvor Gaustadnes, Sproveisgata 10, 0353 OSLO, halvor.gaustadnes@blindeforbundet.no
Byantikvaren, v/ Hogne Langset, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, hogne.langset@bya.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg
BUK Sak 47/12

Arkivsak: 201291336
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	26.11.2012

BRUKSENDRING TIL BEVERTNING – KORSGATA 25 - BAKGÅRDSBYGNING OG BAKGÅRD – AVKLARING FRA BYDELEN
Saksnr: 201291336

Sammendrag:
Søker ønsker å bruksendre bakgårdsbygningen og deler av bakgården i Korsgata 25 til servering. Søker ble på forhåndskonferanse hos Plan- og bygningsetaten anbefalt å avklare forholdene med bydelen før de sendte inn søknad.
Bydelens helse- og sosialkomite hadde søknad om skjenkebevilling fra Korsgata 25 til behandling 05.09.12. På bakgrunn av bydelsoverlegens medisinskfaglige vurdering anbefalte de at bevilling ikke gis.

Eier/ søker: Merkantilbygg Holding as

Dagens situasjon:
Korsgata 25 består av en fire etasjers bygård mot korsgata og en to etasjers bakgårdsbygning. I bygården er det galleri i første etasje, ellers boliger. Bakgårdsbygningen har de siste 30 år huset kunstkeramikere.

Søker ønsker å etablere et bakeriutsalg i første etasje i forgården, med inngang fra gata og et serveringssted, bakeri og kolonihage i bakgårdsbygningen og deler av bakgården. Avstanden mellom forgårdsbygningen og bakgårdsbygningen er i underkant av 15 meter og det er her uteserveringen er tenkt plassert. Adkomsten til serveringsstedet er gjennom bakgården.

Konseptet Kolonihagen framstår som et hyggelig og positivt tiltak for nærmiljøet.

Bydelsoverlegen har gjort en medisinskfaglig vurdering av gården. Vurderingen ble laget i forbindelse med at søknad om skjenkebevilling for Korsgata 25 var til behandling i Helse- og sosialkomiteen i bydelen 05.09.12. I vurderingen står det blant annet:
"Bydelsoverlegen vurderer at etablering av uteservering i bakgården i Korsgata 25 vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. forskrift om begrensning av støy § 1, punkt 1 og 2, for berørte naboer, samt at boligene i nærområdet vil kunne miste en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold."

Bevaringsverdi: Gården står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Merknader fra naboer: Kommer 20. november

Tidligere behandling av saken: Saken har ikke vært til behandling i byutviklingskomiteen tidligere. Helse- og sosialkomiteen hadde søknad om skjenkebevilling i Korsgata 25 til behandling 05.09.12. HSK fattet følgende vedtak:
”Søknad om skjenkebevilling for Korsgata Cafe, Korsgata 25, med åpnings-/skjenketid inne til kl. 01.00/00.30 og ute til kl 20.00/19.30, anbefales ikke. Korsgata Cafe er tenkt plassert i bakgårdsbygningen i Korsgata 25. Det søkes om bevilling for servering i bakgårdsbygningen og på gårdsplassen. Bygården mot Korsgata har soveromsvinduer som vender ut mot bakgården. Avstanden mellom forgården og bakgårdsbygningen er i underkant av 15 meter og det er her uteserveringen er tenkt plassert. Adkomsten til lokalet er gjennom bakgården. I vedlagte medisinskfaglige uttalelse fra bydelsoverlegen står det blant annet: "Bydelsoverlegen vurderer at etablering av uteservering i bakgården i Korsgata 25 vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. forskrift om begrensning av støy§ 1, punkt1 og2, for berørte naboer, samt at boligene i nærområdet vil kunne miste en stille side og tilgang til egne uteareal med tilfredsstillende støyforhold."

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søker ønsker servering i bakgårdsbygningen og på gårdsplassen i Korsgata 25. Bygården mot Korsgata har soveromsvinduer som vender ut mot bakgården. Avstanden mellom forgårdsbygningen og bakgårdsbygningen er i underkant av 15 meter og det er her uteserveringen er tenkt plassert. Adkomsten til lokalet er gjennom bakgården. I vedlagte medisinskfaglige uttalelse fra bydelsoverlegen står det blant annet: "Bydelsoverlegen vurderer at etablering av uteservering i bakgården i Korsgata 25 vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. forskrift om begrensning av støy§ 1, punkt1 og2, for berørte naboer, samt at boligene i nærområdet vil kunne miste en stille side og tilgang til egne uteareal med tilfredsstillende støyforhold.”

På bakgrunn av den medisinskfaglige vurderingen vil bydelen ikke anbefale at det etableres serveringssted i bakgårdsbygningen og bakgården i Korsgata 25.

Helse- og sosialkomiteen hadde søknad om skjenkebevilling i Korsgata 25 til behandling 05.09.12. På bakgrunn av bydelsoverlegens medisinskfaglige uttalelse anbefalte helse og sosialkomiteen at skjenkebevilling ikke gis.

Dersom Plan- og bygningsetaten likevel skulle godkjenne en bruksendring, ønsker bydelen at bruksendringen ses som en dispensasjon med vilkår fra gjeldende regulering, som gjelder kun for dette spesifikke konseptet. Dersom dette konseptet opphører, vil dispensasjonen opphøre.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Til saken

Dato: 21.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	201290918-2	Lasse Elden, 23 42 26 75	944

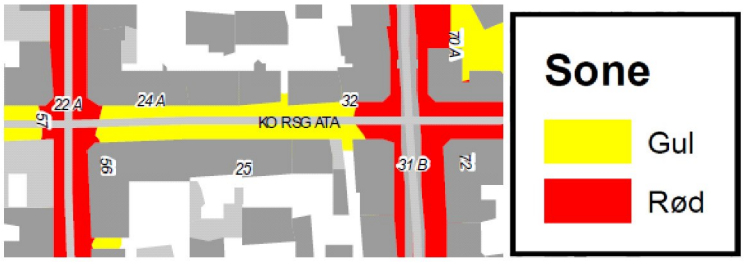
SKJENKEBEVILLING - KORSGATA CAFE - NY BEVILLING - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Det vises til Næringsetatens oversendelse av 01.08.2012 i forbindelse med Søknad om bevilling, ny serverings- og skjenkebevilling for Korsgata Cafe i Korsgata 25.

Bydelsoverlegen skal etter *lov omfolkehelsearbeid* (folkehelseloven) § 27 (Samfunnsmedisinsk kompetanse) gi samfunnsmedisinsk rådgivning i kommunens folkehelsearbeid, jf. §§ 4 til 7.

Vurdering

Korsgata 25 og omkringliggende boliger ligger i et trafikkert område, se utsnitt fra støykart under.



Boligene i området har stille side inn mot bakgårdene fra Korsgata, Thorvald Meyers gate og Markveien.

Bydelsoverlegen vurderer at etablering av uteservering i bakgården i Korsgata 25 vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. *forskrift om begrensning av støy* § 1, punkt 1 og 2, for berørte naboer, samt at boligene i nærområdet vil kunne miste en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Bydelsoverlegen har erfaringer med at det i dette området, og spesielt i eldre bygårder og bygårder med boliger i etasjen(e) over og ved siden av, lett oppstår sjenerende (musikk)støy og luktplager for naboer når det etableres serverings- og skjenkested med uteservering i bakgårder.

I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås og kommunene bør således ikke tillate etablering av ny støyende virksomhet i slike områder. Den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442).

Dersom uteservering i bakgården innvilges forutsetter bydelsoverlegen at det iverksettes avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442), for berørte naboer. Videre anbefales det at Korsgata Cafe utarbeider en forhåndsvurdering av lydforholdene og at det etableres internkontrollrutiner i tråd med anbefalingene i *Musikkanlegg og helse - Veileder til arrangører og kommuner*, kapittel 8 Regelverket om høy lyd.

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen fraråder at det innvilges uteservering i bakgården i Korsgata 25.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Kopi til: Merkantilbygg Holding AS, Merkantilbygg AS, 0256 Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 OSLO

Dato: 21.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201209434-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 25	Eiendom:	228/136/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - KORSGATA 25

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen: 20.08.2012.

Møtedeltakere:
Ansvarlig søker: Kristian Ødegaard fra Arcasa arkitekter as
Tiltakshaver: Jon-Frede Engdahl fra Kolonihagen
Tiltakshaver: CecilieGjøstøl, Morten Hiemeyer og Morten Johansen fra Eiendomsselskapet Merkantilbygg
Saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten: Jens K. Sørensen og Tanja Båst Mork.

Søkers/ tiltakshavers beskrivelse av tiltaket:
Tiltaket omfatter bruksendring av stallbygning i bakgård til bevertning/servering/ bakeri og bryggeri, samt etablering av uteservering i deler av bakgård. Det er tenkt et konsept som ligner Kolonihagen på Frogner.

Spørsmål som er reist i anmodningen:
Avklaring på hvilke momenter som vil være sentrale i en dispensasjonsvurdering av tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og fellesareal (gangvei, lek og opphold) gjennom reguleringsplan S-2366, vedtatt 22.11.1978.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:
Tolkning av plan/ bestemmelser
Dersom det skal bruksendres til bevertning/servering i 1.etasje i hovedbygningen krever tiltaket en dispensasjon fra formål bolig. Det vil også kreve dispensasjon for bruksendring av stallbygning i bakgård til bevertning/servering.

Uteservering i bakgård er i strid med formålet fellesareal (gangvei, lek og opphold), og vil kreve en dispensasjon. Det kom frem under møtet at det er kun deler av bakgården som ønskes til uteservering, og at det kan være aktuelt å opparbeide resten av arealet til et felles uteareal for beboerne på tomten. Etaten er i utgangspunktet er restriktive med å tillate bruk av bakgårder til annet enn uteoppholdsarealer for bygningens beboere. Derimot kan etaten se at omsøkte tomt er avstengt fra resten av kvartalet, samt at

arealet benyttes til parkeringsareal i dag. Etaten vil likevel påpeke at en dispensasjonssøknad bør inneholde tungtveiende argumenter for at en dispensasjon kan vurderes.

Pågående planarbeid
Under møtet ble det stilt spørsmål til om endringen av Markveien og Korsgata til miljøgate vil ha noen konsekvenser for tiltaket. Saksbehandler kan informere om at både Markveien og Korsgata er under reguleringsplanarbeid som utarbeides av Bymiljøetaten. Det henvises til Bymiljøetaten for videre detaljer om reguleringsarbeidet. Etaten kan ikke se at reguleringsplanene ikke vil ha negative konsekvenser for tiltaket.

Tiltakets plassering og visuelle kvalitet i forhold til omgivelser, terreng og bebyggelsesstruktur, eventuelt i seg selv
Ved fasadeendringer vil tiltakets visuelle kvaliteter og tilpasning til bevaringsverdi bli vurdert, jf. pbl §§ 29-2 og 31-1.

Fritak fra energikrav
Det kan søkes om fritak for å fravike fra energikrav for å sikre hensiktsmessig bruk. jf. pbl § 31-2.

Universell utforming
Tiltaket må være tilpasset slik at lokalene har god tilgjengelighet.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsplan, og vil være avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Søknader om dispensasjon må være grunngitt, jfr. § 19-1. Det betyr at søker plikter å begrunne hvorfor Plan- og bygningsetaten bør gi dispensasjon.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering i forhold til lov/forskrift og intensjonen i gjeldende plan.

Uttalelse fra annen myndighet:
Bydel Grünerløkka
Ved dispensasjoner fra regulert formål skal det foreligge uttalelse fra Bydelen. Etaten anmoder tiltakshaver å avklare forholdet med Bydelen før søknad innsendes, da dette virker mest hensiktsmessig for videre saksgang.

Byantikvaren
Stallbygningen og hovedbygningen står oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdig bebyggelse, og fikk vernestatus etter kongelig resolusjon i 1992. Ved fasadeendringer kreves uttalelse fra Byantikvaren.

Arbeidstilsynet
Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Det må innsendes søknad i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 <§ 20-2>. Søknaden må dokumenteres i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-2 og Forskrift om byggesak (SAK 10), kapittel 5. Etaten anbefaler at søknaden innsendes via Byggsøk.

Ansvarssystemet

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

Saksbehandlingstid:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-7 skal søknader etter pbl § 20-1 og 20-2, som medfører dispensasjon fra plan har ingen lovpålagt tidsfrist. Etaten forsøker å behandle slike søknader innen 12 uker.

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Rabatter

Grunnbeløpet 3720 kr frafalles dersom søknaden er innsendt digitalt via Byggsøk.
Det gis også 15 % rabatt av gebyret under § 3-1, § 3-2 og § 3-3, med unntak av grunnbeløpet, dersom søknaden er komplett ved mottak (dvs. fullstendig dokumentert søknad uten mangler).

Det gis 50 % rabatt av gebyret under § 3-3 for tiltak som oppfyller kriteriene for passivhusnivå i henhold til gjeldende Norsk Standard og/ eller inngår i utviklingsprosjektet "FutureBuilt".

Det gis fritak fra gebyr under § 3-3-8 B og C for tiltak som medfører mer miljøriktig energiforsyning.

Det gis rabatt på 50 % under § 3-3-8 for tiltak på bygg med bevaringsverdi for bevaring eller tilbakeføring av fasader som er i tråd med kulturminnefaglig anbefaling.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.

Referatet er sendt ut i etterkant av møtet etter avtale med møtedeltagerne.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO, arcasa@arcasa.no

Jon-Frede Engdahl, jon@kolonihagen.no

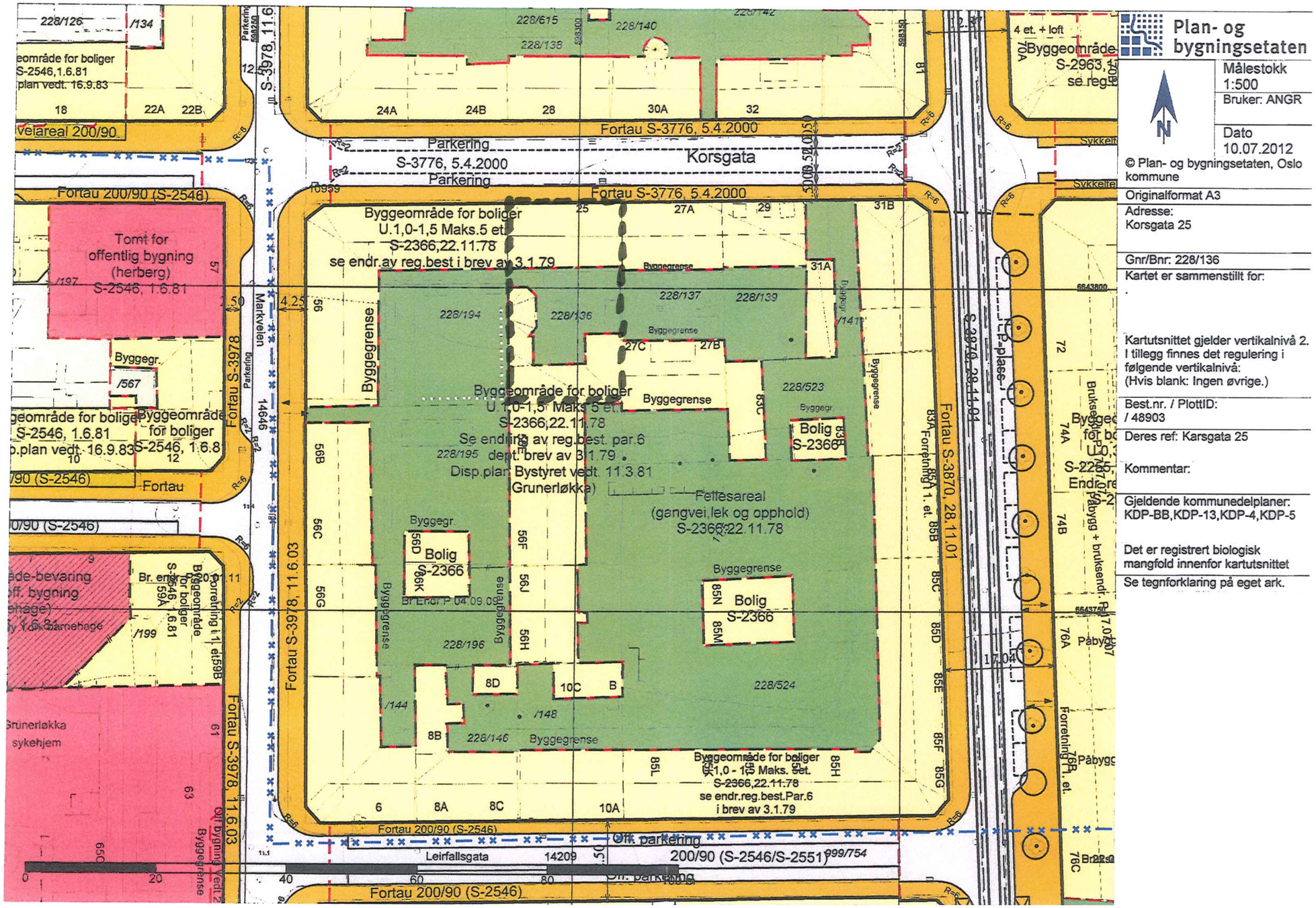
Kolonihagen i Korsgata på Grünerløkka

Bakgrunnen for denne presentasjonen, og anmodningen om uttalelse fra Bydelsutvalget på Grunerløkka, er at Korsgata 25 AS ønsker en videreutvikling av eiendommen.

Eiendommen og dens beliggenhet:

Eiendommen ligger nederst på Grunerløkka mellom Thorvald Meyers gate og Markveien.

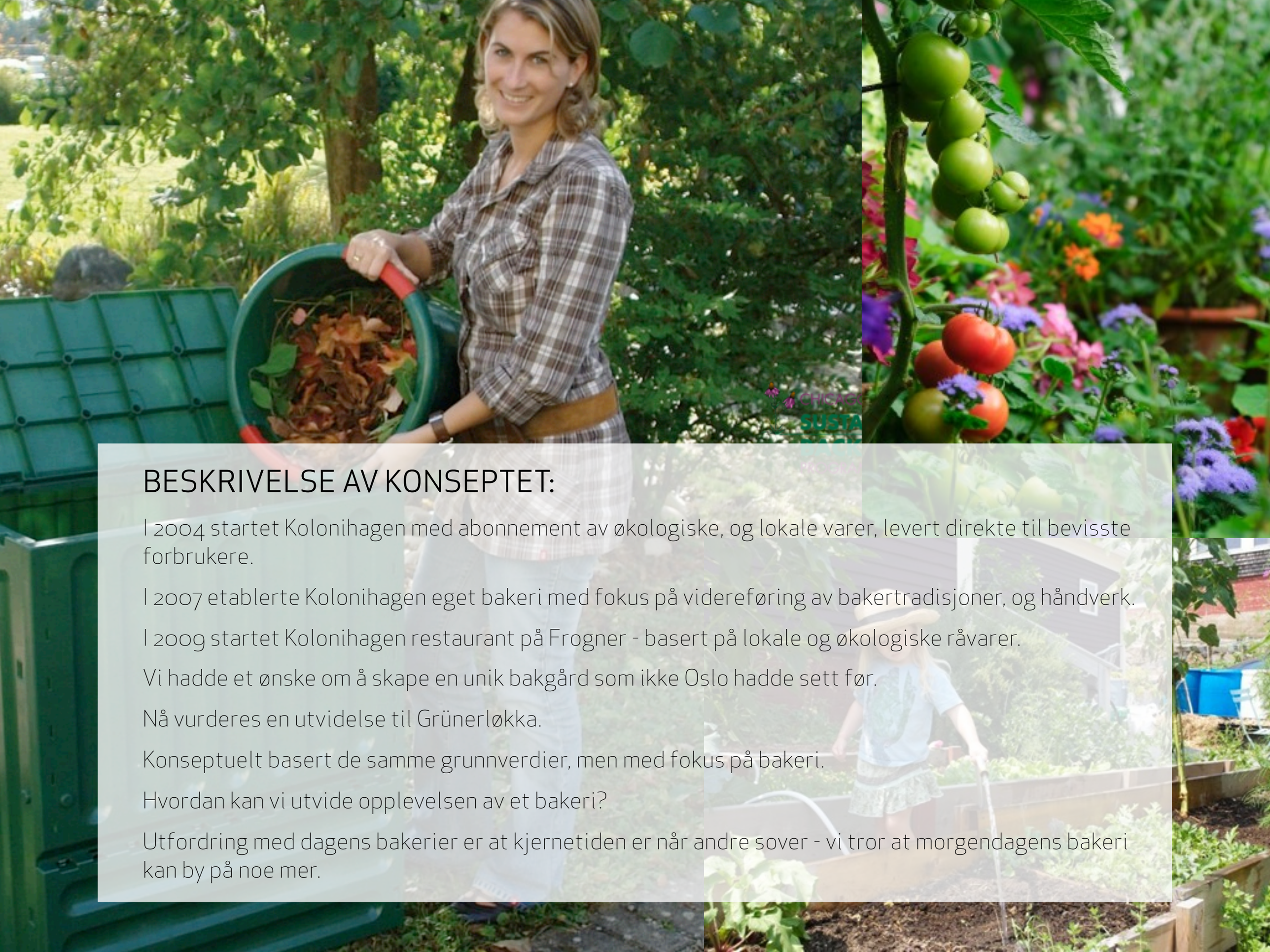
Eiendommen består av et hovedbygg i 3 etasjer og loft som vender mot Korsgata. Dette benyttes hovedsakelig til boligformål og noe næring. I bakgården har eiendommen en fantastisk sjarmerende bakgård bestående av et bakgårdsbygg i 2 etasjer som benyttes til næringsvirksomhet. Bakgården har et stort utomhusareal på 190 m2 med vernet brostein. En stor bakgård i forhold til eiendommens størrelse og antall beboere på eiendommen.



.Eiendommen omfattes av regulering S-2366 fra 22.11.78. Hovedformål innenfor planen er boligformål, men det åpnes også for annen bruk bl.a. næringsvirksomhet.

Konseptet - Ta naturen tilbake til byene

Vi ønsker å etablere et konsept med Kolonihagen i bakgårdsbygget, en intim bakgårdsrestaurant med bakeri, salg og servering av økologiske matvarer. Det er allerede etablert et tilsvarende konsept i Frognerveien 33 som har blitt et populært spisested både for beboere i nabolaget og andre gjester. Utomhusarealet i Korsgata 25 er stort og Kolonihagens bruk av bakgårdsrommet vil bli begrenset og uansett kunne flettes sammen med at beboere i bygården vil få mulighet til å dyrke egne grønnsaker og urter til selvhushold.



BESKRIVELSE AV KONSEPTET:

I 2004 startet Kolonihagen med abonnement av økologiske, og lokale varer, levert direkte til bevisste forbrukere.

I 2007 etablerte Kolonihagen eget bakeri med fokus på videreføring av bakertradisjoner, og håndverk.

I 2009 startet Kolonihagen restaurant på Frogner - basert på lokale og økologiske råvarer.

Vi hadde et ønske om å skape en unik bakgård som ikke Oslo hadde sett før.

Nå vurderes en utvidelse til Grünerløkka.

Konseptuelt basert de samme grunnverdier, men med fokus på bakeri.

Hvordan kan vi utvide opplevelsen av et bakeri?

Utfordring med dagens bakerier er at kjernetiden er når andre sover - vi tror at morgendagens bakeri kan by på noe mer.

BESKRIVELSE AV KONSEPTET:

Kl 22.00 - bakerne kommer på jobb og starter nattens produksjon. Gjester som spiser sent vil således kunne se hvordan bakerne starter prosessen med å bake.

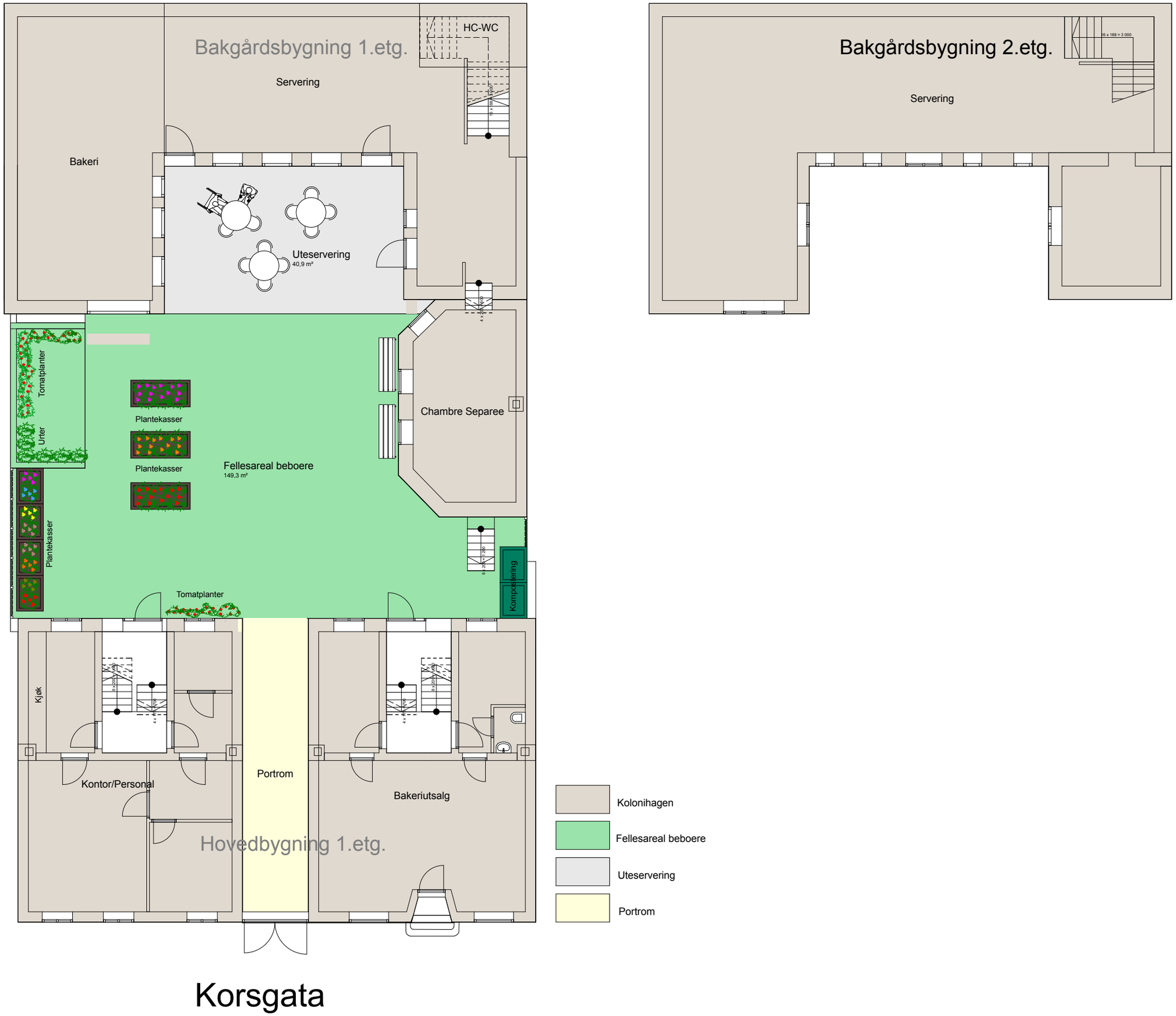
Kl 07.00 - bakeriutsalget åpner og nattes bakerverk presenteres. Serveres med nybrygget kaffe eller te. Kun butikk ut mot gate.

Kl 11.00 - lunsjservering og bakgård åpner. Skal by på byens beste smørbrød.

Kunden må ta et aktivt valg på type brød som surdeig, rug, hirse etc og så kombinere dette med tilbehør. Her bør også rene vegetarvarianter tilbys.

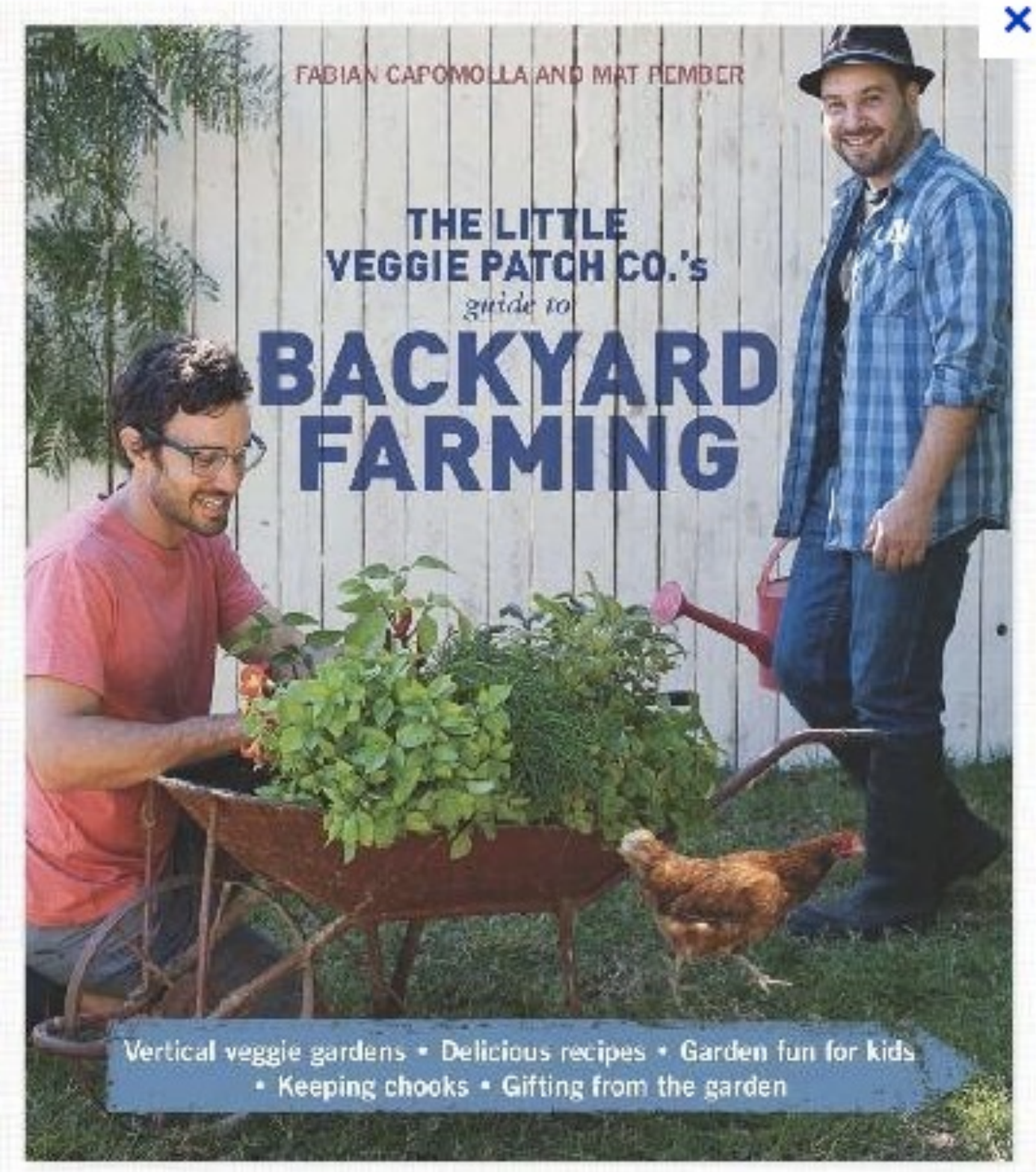
Kl 17.00 - restauranten åpner. Her serveres pizza på surdeig med norsk topping, og til dessert utallige varianter av pannekaker.

Felles er at alt har et dreiepunkt rundt bakeri og bakerfaget. Tradisjonelt er det kokker som lager maten - her er det bakerne.


Bakgårdsbygning 1.etg.
HC-WC
Servering
Bakeri
Uteservering
40,9 m²
Tomatplanter
Urter
Plantekasser
Plantekasser
Plantekasser
Fellesareal beboere
149,3 m²
Chambre Separee
Kompostering
Tomatplanter
Kjøk
Kontor/Personal
Portrom
Bakeriutsalg
Hovedbygning 1.etg.
Bakgårdsbygning 2.etg.
Servering
Kolonihagen
Fellesareal beboere
Uteservering
Portrom
Korsgata

Stemningsbilde som viser hvordan bakgården kan utnyttes til grønnsakshage for beboerne.

Stemningsbilde som viser hvordan en mindre del av bakgården kan benyttes til en integrert servering.



Internasjonale trender fokuserer på å utnytte bynære områder til produksjon av mat. Eksempel er trenden i New York med små hager på toppen av husene, og utnyttelse av mindre bakgårder i Chicago. Slike prosjekter støttes gjerne offentlig da det bidrar rent bærekraftig - samtidig som det gir en sunnere tilnærming til hva vi spiser.

CHICAGO SUSTAINABLE BACKYARDS PROGRAM

EAST NEW YORK FARMS!

Herligheten er er godt eksempel på hvor etterlengtet en liten jordlapp i Oslo er for mange. Køene i til Oslos kolonihager peker også i samme retning.

velkommen til HERLIGHETEN!

Koloni hagen

ØKOLOGISK LIDENSKAP
ALT GODT FRA KOLONIHAGEN

Inspirasjonsbilder bakeprosess/utsalg

Inspirasjonsbilder smørbrød

Inspirasjonsbilder atmosfære

Inspirasjonsbilder pizzeria

Inspirasjonsbilder patina

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert formål, da eiendommen er regulert til bolig.

Med denne oppgraderingen av utearealet i bakgården vil beboerne få et reelt uteareal i stede for kun parkering og bydelen vil også få en ny virksomhet i form av bakeriutsalg og servering.

Vi vil samtidig belyse at bakgårdsbygget aldri har vært brukt til bolig, men kun til næring.

Vi ønsker med dette å anmode om en uttalelse fra Bydel Grünerløkka om dette ønskes velkommen som en grønn bærekraftig tilførsel til bydelen.

Koloni hagen

ØKOLOGISK LIDENSKAP
ALT GODT FRA KOLONIHAGEN

Gro Borgersrud

Fra: Morten Johansen [mj@merkantilbygg.no]
Sendt: 20. november 2012 14:46
Til: Gro Borgersrud
Kopi: Morten Hiemeyer
Emne: VS: Angående Korsgata 25 Dispensasjonssøknad/bruksendring
Vedlegg: C-04_redegjørelse-nabomerknader.docx

Hei.
Jeg oversender her mail med nabomerknad fra Nedre Løkka borettslag som er den eneste nabomerknaden vi har fått.
Jeg oversender også svarbrev på nevnte merknad.
Når det gjelder beboerne i vår egen bygård så er alle 4 leietakere informert om våre planer med etableringen av Kolonihagen i bakgården og det er ikke fremkommet noen merknader til dette. Dette er presentert i sammenheng med våre planer om å pusse opp og modernisere de aktuelle leilighetene til en mer tidsriktig standard. I den sammenheng er det flere av leiekontraktene som er gått ut eller går ut innen kort tid og som ikke vil bli fornyet pga. oppussingsbehovet.

Jeg håper inderlig og tok det nærmest for gitt at saken kommer opp i møte nå den 26. nov. siden den ikke kunne bli tatt opp i sin helhet på sist møte pga. manglende nabomerknader.

Skulle det være behov for ytterligere opplysninger så er jeg behjelpelig med dette.

Med vennlig hilsen,

Morten Andre Johansen
Teknisk Tegner

EIENDOMSSELSKAPET
MERKANTILBYGG A.S
Colbjørnsensgate 1
0256 Oslo

Telefon: 23 13 30 42
Telefaks: 23 13 30 39
Mobil: 976 39 060
E-post: mj@merkantilbygg.no

www.merkantilbygg.no

Fra: Hein Wodstrup [mailto:hein@arcasa.no]
Sendt: 7. november 2012 11:24
Til: Morten Johansen
Emne: VS: Angående Korsgata 25 Dispensasjonssøknad/bruksendring

---

Fra: Ivar Kufås [mailto:ivarkufas@gmail.com]
Sendt: 1. november 2012 10:38
Til: Arcasa; Hein Wodstrup
Kopi: Postmottak Postmottak
Emne: Angående Korsgata 25 Dispensasjonssøknad/bruksendring

Hei,

Vi viser til nabovarsel angående Korsgata 25, hvor det søkes om dispensasjon fra gjeldende regulering. Jeg representerer Nedre løkka borettslag som inkluderer Markveien 56 B-F og Korsgata 27 A-C som er naboer til Korsgata 25.

Vi må først beklage at vi ikke har svart innen fristen på 14 dager siden nabovarslet ble sendt ut. På grunn av treg postgang via vår forretningsfører mottok vi brevet først denne uka, og har derfor ikke hatt mulighet til å svare før. Vi håper imidlertid at dere tar hensyn til vår tilbakemelding da den uansett kommer før dere har varslet innsendelse til PBE (tidlig uke 45). For sikkerhets skyld har vi sendt kopi av denne e-posten til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vi oppfatter at det skal søkes om dispensasjon fra gjeldende regulering. Av nabovarslet fremgår det at "det søkes dispensasjon fra reguleringen forretning til å omfatte servering/bevertning i bakgårdshuset og fra formål fellesareal til uteservering, for deler av bakgården."

Nedre løkka borettslag, Korsgata 27 A-C, har en tilgrensende bakgård til Korsgata 25. Bakgårdene er kun atskilt med et lavt gjerde, og vår beboer i første etg. Korsgata 27 A har soveromsvindu helt inntil bakgården i Korsgata 25. Av den grunn er det svært viktig for oss at serveringsaktivitet i bakgården i Korsgata 25 begrenses, slik at dette ikke skaper unødvendig støy for våre beboere.

Vi oppfatter samtidig av nabovarslet at bruksendringen ikke vil bety støy utover dempet prat og klirring i bestikk på linje med annen balkongaktivitet. Det som da blir viktig for oss er at vi er sikret at det ikke blir aktivitet og støy ut over dette. Dette kan løses ved at en eventuell dispensasjon fra formål *fellesareal* til *uteservering* vilkårsettes. Det bør knyttes vilkår til åpningstid, sjenking, støy/musikk og tidsavgresning. Vi mener at følgende vilkår bør settes:

- Åpningstid begrenses til mellom 0800 og 2000.
- Det tillates ikke sjenking av alkohol på uteserveringen.
- Støynivået skal begrenses til dempet prat og klirring i bestikk på linje med annen balkongaktivitet. Det tillates ikke å spille musikk i bakgården.
- Dispensasjonen bør begrenses i tid, f.eks. til fem år, slik at det må søkes på nytt dersom aktiviteten skal fortsette utover dette.

Slik vi ser det, er disse forslagene i tråd med deres beskrivelse av den aktivitet som skal foregå i bakgården. Vi ønsker at disse vilkårene knyttes til dispensasjonen for å unngå at aktiviteten utarter seg i tid og volum.

Dersom en eventuell dispensasjon kan vilkårsettes i henhold til våre innspill ovenfor, er vi generelt positive til tiltaket. Tiltaket vil tilføre område en ny kvalitet, som vi tror vil kunne bidra positivt til utviklingen av nedre Grünerløkka.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon dersom noe av dette er uklart eller trenger en avklaring.

Mvh Ivar Kufås
Styreleder,
Nedre løkka borettslag

+47 45031544

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70
Fax 22 71 70 80

Vedlegg C-04

Nedre Løkka Borettslag

V/Ivar Kufås

Oslo, 19. november 2012

Byggeplass	**Korsgata 25**	**Eiendom:**	**228/136**
Tiltakshaver	**Eiendomsselskapet Merkantilbygg as**	**Adr.: Colbjørnsensgt. 1, 0256 Oslo**	
Rådgiver	**Arcasa Arkitekter AS**	**Adr.: Sagveien 23 C, 0459 Oslo**	
Tiltakstype	**Bakeri/restaurant**	**Tiltaksart: Bruksendring/ombygging**	

SAK: NABOVARSEL – BRUKSENDRING og OMBYGGING

<u>Nabovarselet gjelder følgende tiltak</u>

1. Hovedbygget mot gaten, bruksendring fra butikk type utsalg for keramikkverksted til butikk, utsalg av bakerivarer bl.a. fra eget bakeri.
2. Bakgårdsbygget, bruksendring fra forretning type keramikkverksted til bakeri og servering type restaurant.
3. I bakgården søkes bruksendring for en mindre del av bakgården fra formål fellesareal til (ute)servering.
4. Innvendig ombygging med nødvendige fasiliteter, kjøkken toaletter osv.
5. Fasade oppgradering i form av innsetting av vinduer i stedet for dør i 2. etasje, innsetting av vindu i blendet dørhull og innsetting av vindu i garasje port. Disse endringene gjøres i samråd med byantikvaren.

Bruksendringen i punkt 2 og 3 krever dispensasjoner fra reguleringen.

Ombyggingen kan utløse behov for dispensasjon fra teknisk forskrift.

Tilsvar til nabomerknad

Vi bekrefter å ha mottatt Deres nabomerknad hvor det uttrykkes bekymring for støy fra bakgårdsaktiviteten og da spesielt overfor de som har leilighet på bakkeplan øst for eiendommen. Vi har skjønt at det er ønsker om å knytte begrensninger til åpningstider og alkoholservering i bakgården. Vi ser også at det for øvrig gis positive signaler til tiltaket og at Dere ser det som en ny kvalitet for området.

Vi er imidlertid innstilt på å finne frem til måter å skjerme beboerne i nabogården på best mulig måte og dette kan gjøres best i samråd med naboene. Her finnes flere løsninger

avhengig av hva man ønsker å oppnå. Høyere gjerde med lyddempende oppbygning, beplantning osv.

Når det gjelder alkoholservering og åpningstider og begrensning av dette så viser vi til allerede oppsatte normer for dette i bydelene.

Eventuelle begrensninger av dette i form av vilkår i tillatelse er det opp til plan- og bygningsetaten å avgjøre eventuelt i samråd med bydelen. Men vi gjør oppmerksom på og vil sterkt belyse at Kolonihagen har hatt et slikt konsept i bakgården i Frognerveien 33 med et velfungerende forhold til naboene i de omkringliggende bygårdene der. Det er fordi at konseptet Kolonihagen har fokus på de kulinariske opplevelsene ved mat og drikke og ikke kan sammenlignes med et typisk skjenkested med utstrakt alkoholservering og påfølgende høyt lyd-og støynivå.

Bakgården i Korsgata 25 er dessuten langt mer lukket og skjermet mot nabogårdene enn bakgården i Frognerveien 33.

Vi har et ønske om fortsatt godt naboforhold og vil bestrebe oss på å gjøre konseptet mottakelig for naboene og at dette vil tilføre en ny kvalitet til områdes og dets utvikling.

Med vennlig hilsen
Arcasa Arkitekter AS

Hein Wodstrup

Kopi; Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS v. Morten Hiemeyer (mh@merkantilbygg.no)