

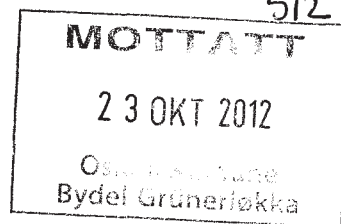


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

2012 910 33 - 7

512



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 Adresse: Postboks 351 Forus, 4067
Utbyggingsselskap AS c/o Otium STAVANGER
AS

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 tillates ikke igangsatt 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.



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

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 Sjøkoladefabrikk. 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 hovedbygningsskroppen 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 reguleringsaken. Bygget vurderes som ustabilt og det er meldt om fare forbundet med å ta seg inn i bygningen, pga. risiko for progressiv bygningsmessig kollaps. 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 *Spesialområde 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 tørrstabelt. 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 stålbjeltene, og dermed falle, når bygget beveger seg. Stålbjeltene

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 retningen, 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 sammenstyrtning kan skje innover eller utover.

Bygget vurderes som ustabil 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 tilsesettes 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 faktiske 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 tilsesatt. 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 tilsesettes, 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 bygningsmessig kollaps. 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. plaststøpt 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 LØVLIE 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 ytterveggs konstruksjon og fasade mot gate. Årsaken til kravet er tiltakets kompleksitet.

Sikring av ytterveggs konstruksjon og fasade mot gate skal omfatte både sikring under riving og sikring (herunder også mot vanninntrengning, frostskafer, 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:
Hege Rydland

Vår ref (saksnr):
201100791-22

Saksbeh:
Tonje Andersen, 23 46 19 57

Arkivkode:
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



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 plan-program 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 *Oslo trender 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 kunne 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 byrådsak 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.

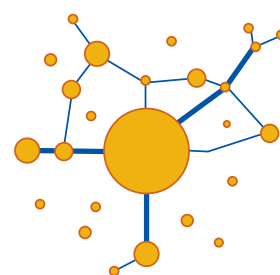
Foreliggende utkast til planstrategi følger opp regjeringens seks tema og de nasjonale forventningene. Oslo kommune fremmer i tilknytning til planstrategiens åtte fokusområder (se kapittel 3) sine forventninger til regjeringen.

1.3 Opplegg for medvirkning i kommuneplanprosessen

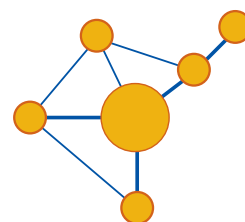
I planprosessen skal det legges til rette for medvirkning, jf. plan- og bygningsloven § 5-1.

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

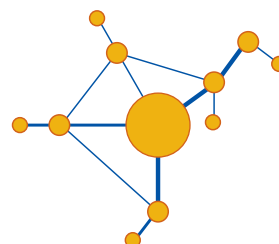
TRE ALTERNATIVE REGIONALE UTVIKLINGSMODELLER:



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 Oslostrender 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 høyskoler og en rekke statlige og private høyskoler. Oslo kommune er i

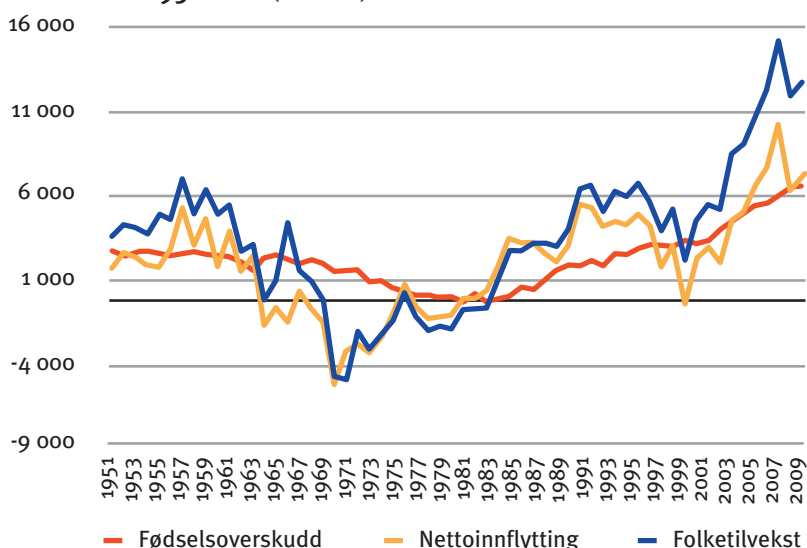
ferde med å etablere flere skoler på videregående nivå der samhandling og samarbeid med næringsliv og forsknings/ innovasjonsmiljøer vil være en integrert del av undervisningen. Regionen utgjør et kjøpesterkt marked og er blant de rikeste byregionene i Europa. Osloreregionen har også en velutdannet arbeidsstyrke. 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.

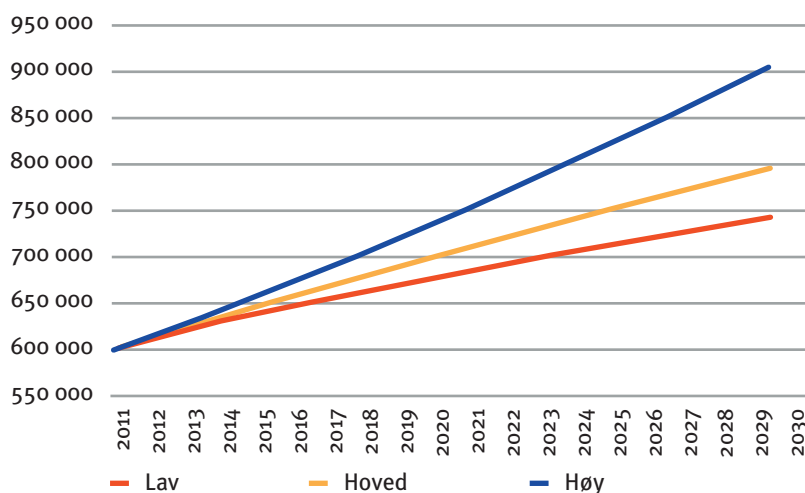
28 prosent av Oslos innbyggere har selv innvandret eller er etterkommer av to innvandrere-

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

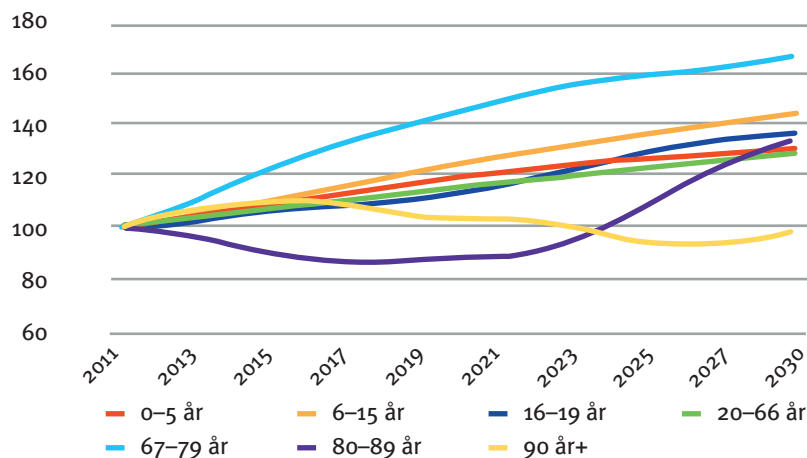




Figur 2. Fremskrevet samlet folkemengde i Oslo 2011–2030 etter tre alternativer (Kilde: UKE)



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.



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

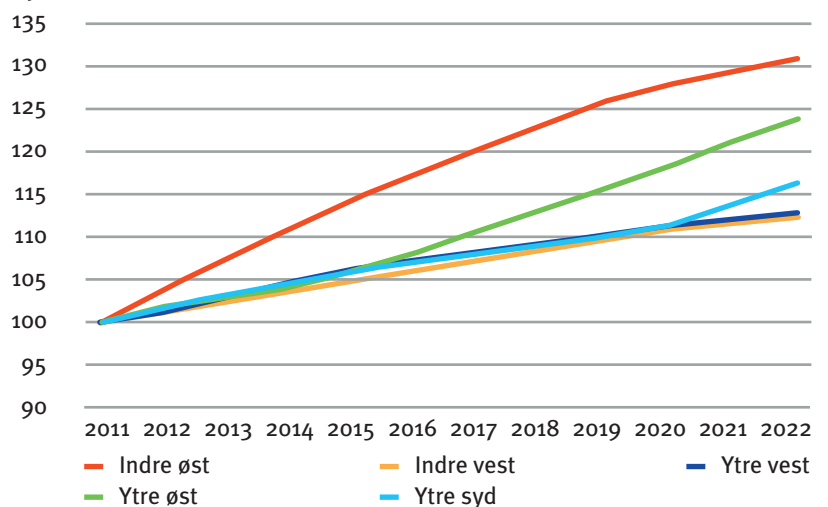
Pr. 1.1.2011 var det registrert 307 750 boliger i Oslo. 76 prosent av disse i blokkbebyggelse.

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

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 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 klimagass-utslippene 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 tilfredsstillende 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 biolo-

giske 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 voksenalbefolkning 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 begrensede 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 rusmiddelstaten 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 lavinntektsusholdninger.

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 fornøyd 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.

Oslo museene 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. Oslo idretten 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 innvandrerbefolkningen en større andel med en vanskelig levekårsituasjon 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 minoritets elever skårer lavere på nasjonale tester enn majoritets elever. I stor grad har dette sammenheng med at minoritets elever 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 tjenestetkvalitet – 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 inntek-

ter¹ 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 aldersgruppene 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 fordelingsnøklerne i det statlige inntektssystemet. Fordelingsnøklerne 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. Eienomssalg 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 Mestmyråsen) 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 byre-

gion. 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.

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

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.



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 levekårsindikatorne 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.

Oslo-trender 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 høyskolemiljøet i hovedstaden. For å fremme internasjonal konkurranseevne er det også et plantema hvordan Oslos internasjonale profil kan bli tydeligere.

Byens interne funksjonsdyktighet er viktig for 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 Osloelevgrunnleggende 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



ring 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 kulturturneringer 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 kulturturneringer.

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 plusskus), 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 sentrums-tunneler 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 hovedstads-region

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 fortettningspotensial. 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:

1. Den regionale «korridorbyen»:

Utvikling med høy utnyttelse i de tre korridorene mot vest, nordøst og syd prioriteres. Grepene 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.



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

Områder/problemstillinger til vurdering:

- utvikling i Groruddalen (i dalbunnen langs jernbane/ny T-bane, og i dalsidene langs eksisterende 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 Fornebu-bane. Miljøforbedrende tiltak langs E 18 - herunder miljølokk - som kan legge til rette for byutvikling og tilgang til fjorden
- illustrasjon av sammenheng med regional utvikling.

II. Den byovergrepene «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:

- utforskning 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.

Parkene er viktige arenaer for sosialt liv og rekreasjon.

(FOTO: PLAN- OG BYGNINGS-ETATEN)

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



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

Blant annet på grunn av landhevingen 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 overløpsslipp 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 konkurranse-dyktig 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.





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 bystyreprioriteten.

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 plansituasjon 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.

Alna miljøpark er både kunst og miljø i en god blanding. Kunst i det offentlige rom er en viktig trivselsfaktor.

(FOTO: PLAN- OG BYGNINGS-ETATEN)

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.

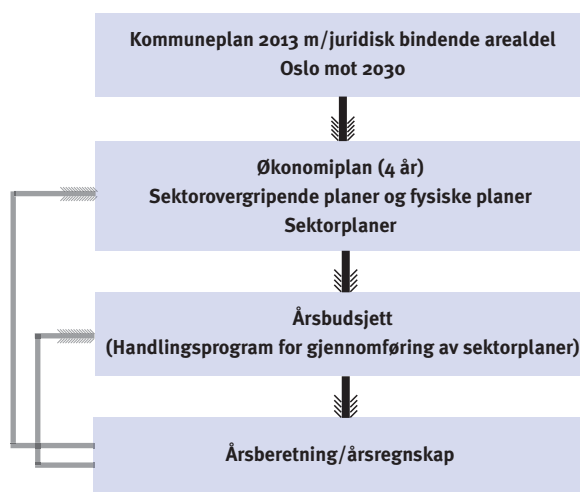
Plan- og bygningsloven forutsetter at kommuneplanen følges opp av et årlig handlings-

program. 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 fra-
viker 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 befolk-
ningsutviklingen (inntekter/ utgifter/ inves-
teringsbehov) for kommunen.
- B. Kommunaløkonomiske konsekvenser av
forslaget til byutviklingsstrategi som leg-
ges frem i Kommuneplan 2013.
- C. Drøfting av byens sosioøkonomiske utvi-
klingsmønster.

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 hovedstads-
region.
7. Økonomisk bærekraft og innovasjon i
kommunen.
8. Boligutvikling frem mot 2030.

Planstrategien har under hvert fokusom-
råde vist flere plantema og spørsmål som kre-
ver 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 byrådsavde-
linger og etater og om nødvendig noe supple-
rende ekstern ekspertise.

Det legges til rette for at aktører i bysamfun-
net, 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 arbei-
det med mål og strategier på en medvirknings-
konferanse underveis i prosessen før sommeren
2012. Byrådsavdelingene vil også vurdere om
det skal gjennomføres andre arrangement for å
sikre viktige innspill og medvirkning fra virk-
somheter og organisasjoner i byen og regionale
og statlige instanser.

3. Føringer for arbeidet med byut- viklingsstrategi, strategisk areal- kart 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 planarbei-
det 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 byutviklin-
gen 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, knu-
tepunktbasert og stasjonsnær utbygging.

Planarbeidet skal tilfredsstillende 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 fastlegge 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 reguleringsaker

- 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/ konsekvensutredninger kan det være behov for nye konsekvensutredninger. Følgende konsekvensutredningstemaer skal gjennomgå:

Konsekvenser av klimaendringer

Fare for flom i bystrukturer ved store nedbørmengder 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, trafiksikkerhet, fremkommelighet og reisemid-delfordeling 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 vannforurensning

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.



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 butikkvindue er overstrødd med tilfældige 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 plakaten fjernet.
Hallen var en kjent person i nærmiljøet 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 Byrådets 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.



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

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 myndighetByantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i brev datert 26.10.2012. Byantikvaren vurderer at dersom bruksendringen ikke medfører endringer i fasaden har Byantikvaren 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/bemerkningerProtest 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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 tilsesettes 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 strøkgate 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 - tekniske¹ 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-14², 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 traséen i stede for opprinnelig regulert trasè.



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.

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 bli 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

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 veilegget 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 ferdigstilling 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 møblelement 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



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 godkjenning 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 godkjenning

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

Oslo den 7.8., 2012

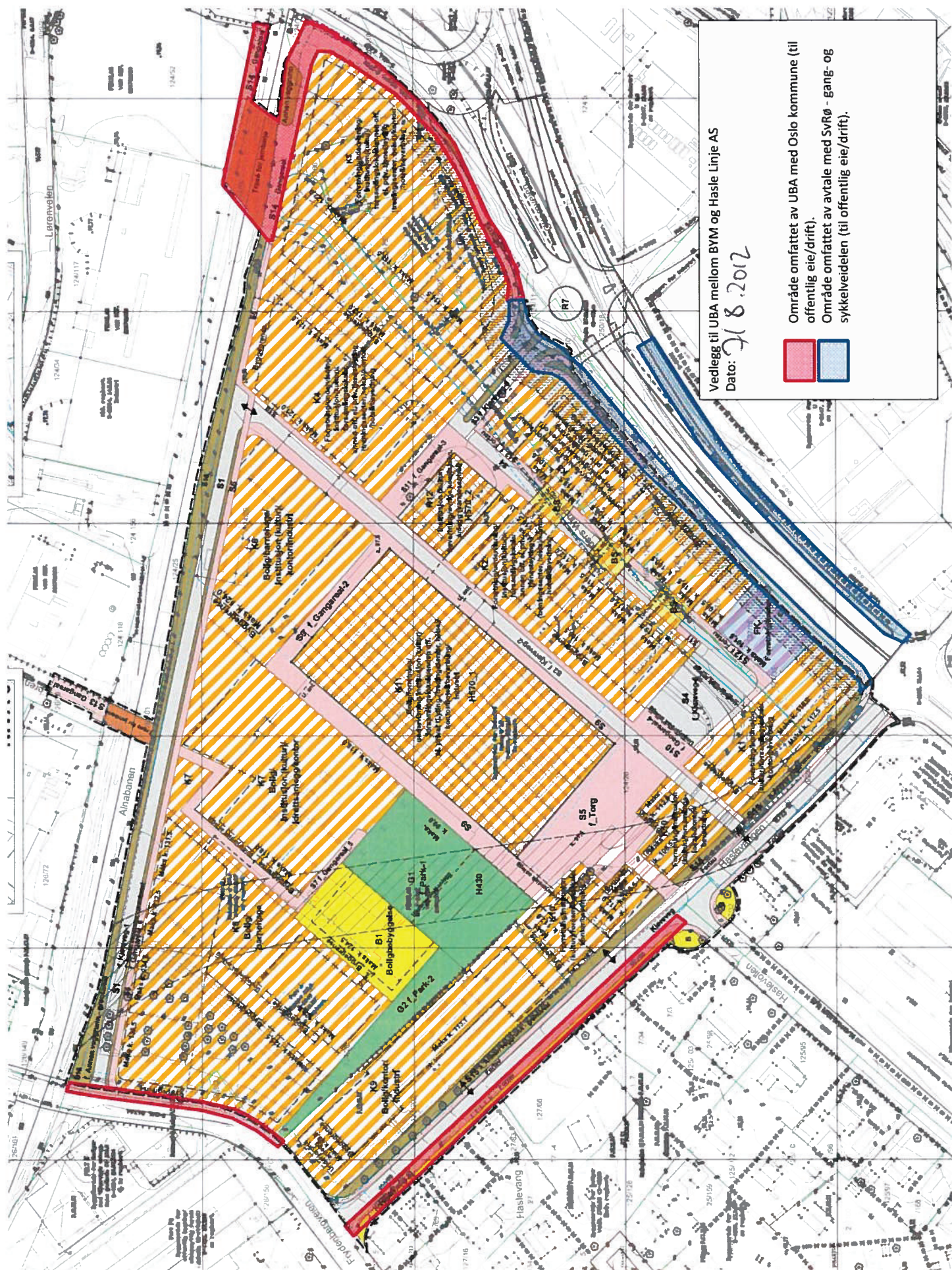
Hasle Linje AS
Org. nr. NO 985 073 694

Oslo den 20.8., 2012

Hans Eide
Oslo Kommune Rymiljøetaten
Org. nr. NO 996 922 766

Vedlegg:

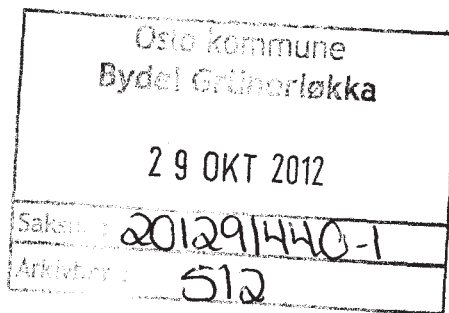
1. Avtale mellom HL og Statens vegvesen Region øst, signert 1. oktober 2010.
2. Kartskisse som viser området som omfattes av avtalen, datert i dag.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**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:

Bygeområde for forretning, kontor, bevertning, hotell, A

Bygeområde 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:

Bygeområde 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 :



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.



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.