



## Saksframlegg

Saksmappe:  
2008/51

Saksbeh:  
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 01.07.2013

Arkivkode:  
618.4

### Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	17.09.2013
Bydelsutvalget	26.09.2013

## Utleie av kommunal grunn i Bydel Sagene - status og oppdatering av politiske retningslinjer

### Sammendrag:

Denne saken er et forslag til revisjon av gjeldende retningslinjer for utleie av kommunal grunn i Bydel Sagene, som fastsatt av BU 1.4.2004. Bydelsdirektøren foreslår å endre soneinndelingen for ulike leiepriser, som fører til at også prisene og de forskjellige kategoriene i prislisen bør revideres. Bydelens retningslinjer for bruk av plasser til ulike tiltak gjennomgås og foreslås revidert for å passe bedre med dagens bruk. Til slutt legges det fram en sammenlikning av bydelene i indre by og sentrums leiepriser og utviklingen av disse over tid.

### Bakgrunn for saken:

I forbindelse med bydelsreformen i 2004 fikk bydelen ansvaret for utleie av kommunal grunn i parker og på fortau, torg og gatetun innenfor bydelsgrensen. Områdene hadde tidligere blitt forvaltet av Friluftsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Samferdselsetaten. Kultur- og nærmiljøavdelingen fikk ansvaret for utleie av kommunal grunn i bydelen.

Til grunn for utleiepraksisen ligger bystyrevedtak i sak 435 av 21.6.00. Vedtaket inneholder bestemmelser som skal følges av alle bydelene i Oslo. Vedtaket ligger som Vedlegg 1.

1.4.2004 ble BU-sak 04/25 *Politiske retningslinjer for utleie og salgstillatelse i parker og på fortau, torg og gatetun i Bydel Sagene* behandlet. Saken kan leses i Vedlegg 2 og BUs vedtak i Vedlegg 3. Saken fastsetter egne bestemmelser for bydelen om hvilke områder som skal kunne brukes til hvilket formål, priser for de ulike formålene og bestemmelser for kontraktoppsett.

Vedtaket er som følger:

### VEDTAK (enstemmig):

1. Bydelens torg godkjent for utleie til uteservering er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass; Torshaughavn (trikkehallen) og Nordpolen.
2. Bydelens torg godkjent for utleie til enmannstorg (salg frukt/grønt/bær)er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Krysset Vogtsgate/Bentsebrugata .
3. Bydelens plasser godkjent for standstillatelse er: Krysset Vogtsgate/Bentsebrugata, Torshaughavn (Trikkehallen) og Arne Gjestis plass. Bydelen stiller seg positivt til standstillatelse på andre områder bydelen disponerer, dersom dette er tilrådelig ut fra hensynet til sikkerhet og fremkommelighet.
4. Salg av juletrær i bydel Sagene kan finne sted på følgende plasser: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Johan Sverdrups plass(nord), Lilleborgbanen og Torshovparken.

5. Det er ingen egnede plasser for salg fra mobil salgsvogn i bydelen. Dersom andre varetyper og åpningstider blir aktuelt må dette vurderes særskilt i det enkelt tilfelle.
6. Pris og praksis ved utleie av areal til uteservering foran serveringssted og utleie av arealer til vareutstilling foran foretning i 2004 fastsettes i tråd med Eiendoms- og byfornyelsesetatens prisliste og praksis, som vist i vedlegget.
7. Det kan inngås kontrakter med varighet inntil tre år.
8. Markedspriser legges til grunn for utleie til øvrig kommersiell virksomhet (enmannstorg, arrangementer, mobile salgsvogner, reklame, filmopptak, salg av juletrær m.m.)
9. Utleie til kulturell og ikke- kommersiell aktivitet som religiøse, politiske og kulturelle ytringer er gratis.
10. Kontroll og oppfølgingstjenesten ivaretas av bydelen. Erfaringer med ordningen evalueres i løpet av våren 2005.

### **Saksframstilling:**

Bydelsadministrasjonen har siden 2004 opparbeidet seg en rekke erfaringer ved utleie av kommunal grunn. På disse årene har bydelen også endret seg en god del; det har kommet nye bygg og gater, og enkelte torg, parker og veier har endret karakter. Bydelsdirektøren ønsker i denne saken å oppdatere bydelsutvalget om status i feltet, samt legge fram noen forslag til forbedring av praksis. Det er ønskelig at denne saken erstatter BU-sak 04/25, slik at den i årene fremover vil være retningsgivende for saksbehandlere i bydelen som har ansvaret for utleie av kommunal grunn. Det foreslås at alle endringer vil gjelde fra 1.1.2014.

### **1. Soner for utleie**

På nåværende tidspunkt opererer bydelen med to priser avhengig av hvilket område som leies. Vogts gate har en høyere pris enn øvrige områder i bydelen. I den opprinnelige prislisten fra 2004, fra da Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Samferdselsetaten forvaltet kommunal grunn, står Arendalsgata oppført i samme kategori som Vogts gate. Grunnet planene for en oppgradering av Arendalsgata til en miljøgateble ikke Arendalsgata videreført med en høyere pris.

Sagene er en bydel i rask endring, og det har skjedd en stor utvikling siden 2004. Bydelsdirektøren mener det derfor er på tide å vurdere prissonene på nytt. Selv om Vogts gate og Arendalsgata kanskje er de viktigste strøksgatene i bydelen, er det også andre gater og en rekke torg som nå har høyt aktivitetsnivå. Bydelsadministrasjonen mener disse bør få lik pris som Vogts gate, for å skape et mer rettferdig system. Et annet moment er eiendomsgrenser. I Vogts gate ligger alle eiendomsgrensene ca 1 m ut i fortauet, slik at bydelen i praksis kun leier ut til to faste leietakere der i sommersesongen, på til sammen 16 m<sup>2</sup>. Alle andre leietakere ligger i kategorien øvrige.

Det kan være en utfordring å legge gater og torg inn i bestemte kategorier, da alle er forskjellige og har ulik type og grad av aktivitet, i tillegg til at de utvikles og endres over tid. I årene fremover vil det være en stor grad av nybygging, spesielt i Sandakerområdet. Det kan derfor være nødvendig å revidere soneinndelingen her etter hvert, når nye bygg, gater og aktivitetsområder trer fram.

Bydelsdirektøren fremmer følgende forslag til soneinndeling:

#### **Sone 1:**

##### **Gater**

- **Toftes gate - Vogts gate** Sandakerveien Grefsenveien
- **Øvre del av Sandakerveien**
- **Vitaminveien**
- **Maridalsveien (fra Arendalsgata)** Bergensgata
- **Arendalsgata** Kierschows gate

### Torg og møteplasser

- Storo T-banestasjon
- Nordpolen
- Torshov torg (hjørnet Vogts gate / Bentsebrugata)
- Trikkestallen
- Oskar Braatens plass
- Advokat Dehli's plass
- Arne Gjestis plass
- Sagene kirkeplass
- Hjørnet Stockfleths gate / Dannevigsvaien

### Sone 2: Øvrige gater, torg og parker.

Figur 1 under viser et kart over sone 1, merket i blått.



Figur 1: Kart over forslag til ny soneinndeling, sone 1

## 2. Forslag til ny prisliste

Dersom forslag til ny soneinndeling blir vedtatt må også gjeldende prisliste korrigeres. Bydelen har i sesongen 2013 femten faste leietakere for utservering og utstilling av varer, og ti av disse vil endre sone fra «Øvrige» til «sone 1». Dersom gjeldende prisliste beholdes, vil derfor disse leietakerne få en meget stor prisøkning. Administrasjonen har derfor foretatt en utregning hvor prisene for sone 1 og 2 blir redusert noe, slik at ikke økningen blir så stor fra ett år til et annet. Inntjeningen for bydelen blir økt med ca kr 50 000.

I prislista fra 2004 ligger en del tiltak som ikke lenger er relevante i dagens situasjon. Bydelsadministrasjonen ønsker samtidig å «rydde opp» i prislista, slik at den blir enklere å forholde seg til for saksbehandlere og leietakere.

Eksisterende prisliste vises i Tabell 1 under. Forslag til ny prisliste vises i Tabell 2. Forklaring på endringene følger etter Tabell 2.

Tabell 1: Eksisterende prisliste						
Nr	Tiltak	Sted	Pr. år	Pr. sesong	Pr. måned	Pr. døgn
1	Uteservering m/skjenkebevilling	Vogts gate	kr 2 859	kr 1 779	kr 547	kr 349
2		Øvrige	kr 2 186	kr 1 429	kr 438	kr 349
3	Uteservering u/skjenkebevilling	Vogts gate	kr 2 186	kr 1 424	kr 438	kr 260
4		Øvrige	kr 1 637	kr 1 069	kr 329	kr 260
5	Vareutstilling foran forretning	Vogts gate	kr 2 126	kr 1 383	kr 425	
6		Øvrige	kr 1 594	kr 1 062	kr 319	
7	Salgs-/informasjonsstand til kulturelt/ideelt formål, reportasjer, nyhetsinnslag og lignende					
8	Container pr m2					kr 210
9	Salgsstand pr m2				kr 438	
10	Kommersiell salgsstand (2 x 1,5 m) (minimumspris)					kr 850
11	Reklamestand, strømuttak (minimumspris)					kr 1 696
12	Filmopptak/foto (ikke-kommersielt), partytelt, hundeutstilling, dressurkurs og lignende (minimumspris)					kr 1 781
13	Filmopptak/foto (kommersielt)					kr 6 110
14	Sirkus/tivoli					kr 5 239
15	Rigg, container m.m. pr m2		kr 482			
16	Dagbøter for rigg, container m.m pr m2					kr 2
17	Ulovlig riggplass +50% pr m2					kr 709
18	Juletreutsalg					kr 1 046
19	Telekommunikasjonsutstyr / basestasjoner		kr 32 775			

Tabell 2: Forslag til ny prisliste							
Nr	Tiltak	Sted	Pr m <sup>2</sup> pr. år	Pr. m <sup>2</sup> pr. sesong	Pr. m <sup>2</sup> pr. måned	Pr. m <sup>2</sup> pr. døgn	Pr. m <sup>2</sup> pr. time
1	Uteservering m/skjenkebevilling	Sone 1	kr 2 600	kr 1 560	kr 510	kr 330	
2		Sone 2	kr 2 080	kr 1 250	kr 410	kr 265	
3	Uteservering u/skjenkebevilling	Sone 1	kr 2 080	kr 1 250	kr 410	kr 265	
4		Sone 2	kr 1 670	kr 1 000	kr 330	kr 210	
5	Vareutstilling foran forretning	Sone 1	kr 2 080	kr 1 250	kr 410	kr 265	

6		Sone 2	kr 1 670	kr 1 000	kr 330	kr 210	
7	Salgsstand og reklamestand	Sone 1		kr 1 250	kr 410	kr 265	
8		Sone 2		kr 1 000	kr 330	kr 210	
9	Salgs-/informasjonsstand til kulturelt/ideelt formål reportasjer, nyhetsinnslag o.l.		Gratis	Gratis	Gratis	Gratis	Gratis
10	Filmopptak/foto (ikke-kommersielt), partytelt, hundestilling, dressurkurs o.l. Minimumspris kr 500,-.				kr 30	kr 15	kr 5
11	Filmopptak/foto (kommersielt) Minimumspris kr 1000,-.				kr 100	kr 50	kr 20
12	Sirkus/tivoli Minimumspris kr 1000,-.				kr 50	kr 25	
13	Rigg, container m.m. Minimumspris kr 1000,-.		kr 1 670		kr 330	kr 210	
14	Ulovlig riggplass +50% av leiepris + gebyr (uavhengig av størrelsen på området)					kr 710	
15	Dagbøter for rigg, container m.m. Kommer i tillegg til gebyr og +50% av leiepris					kr 2	
16	Juletreutsalg Minimumspris kr 1000,-.					kr 4	

Følgende endringer er gjort: (Nr. korresponderer til *nr* i Tabell 2 og *tidligere nr.* til Tabell 1)

- Ordet m<sup>2</sup> er lagt inn i øverste rad og fjernet i kolonnene, slik at alle priser gjelder per m<sup>2</sup>.
- Alle priser er endret.
- Nr 1-6: *Vogts gate* og *øvrige* er endret til henholdsvis *sone 1* og *sone 2*. Det er ca 25 % forskjell i pris mellom sone 1 og sone 2 og 25 % forskjell mellom med og uten skjenkebevilling. Tidligere lå forskjellen på 24-34 % mellom *Vogts gate* og *øvrige*, og 25-34 % på med og uten skjenkebevilling. Pris for vareutstilling foran forretning er lagt på samme nivå som uteservering uten skjenkebevilling.
- Nr 7: *Salgs og reklamestand* må nå også følge soneinndeling. Erstatte tidligere nr 9 *salgsstand pr m2*, nr 10 *kommersiell salgsstand* og nr 11 *reklamestand, strømuttak*.
- Tidligere nr 8: Tiltaket *container* fjernes, da det kan dekkes i nr 13.
- Nr 9: Ordet *gratis* er lagt inn.
- Nr 10, 11 og 12: Prisene justeres til å passe til kvadratmeterpris. I tillegg legges det inn timespris for nr 10 og 11, da disse tiltakene ofte kun varer noen få timer og det er mer relevant å leie dem ut på timesbasis.
- Nr 13: *Rigg, container m.m.* får års-, måneds- og døgnpris på same nivå som sone 2 vareutstilling.
- Nr 14 og 15: *Ulovlig riggplass og dagbøter for rigg*. Teksten er presisert for å unngå feiltolkninger.
- Nr 16: Prisen for *juletreutsalg* justeres til kvadratmeterpris per døgn. Prisen er fastsatt for å passe tidligere års leiepriser med fast leietaker.
- Tidligere nr 19: Tiltaket *Telekommunikasjonsutstyr / basestasjoner* fjernes, da det ikke lenger er aktuelt.
- Nr 10, 11, 12, 13 og 16 får en minimumspris for å dekke administrasjonskostnader knyttet til oppmåling, oppsett av kontrakt og fakturering.

### 3. Bruk av plasser til forskjellige formål

BUs vedtak fra 2004 inkluderer bestemmelser om hvilke områder i bydelen som kan brukes til hvilket formål. Tabell 3 under gjennomgår disse bestemmelsene, og vurderer hvilke bestemmelser som fungerer og kan videreføres, og hvilke som bør revideres.

<b>Tabell 3: Vurdering av plasser til forskjellige formål</b>		
<b>Vedtak 2004</b>	<b>Bydelsdirektørens kommentar</b>	<b>Forslag til vedtak</b>
Bydelens torg godkjent for utleie til uteservering er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Torshaughavn (Trikkehallen) og Nordpolen.	I tillegg til disse torgene leier bydelen ut en rekke fortau til uteservering. Bestemmelsen bør opprettholdes.	<b>Bydelens torg godkjent for utleie til uteservering er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Torshaughavn (Trikkehallen) og Nordpolen.</b>
Bydelens torg godkjent for utleie til enmannstorg (salg frukt /grønt / bær) er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, krysset Vogts gate / Bentsebrugata.	Disse fungerer greit. Oskar Braatens plass blir imidlertid utleid til uteservering på i sommersesongen og kan dermed ikke brukes til enmannstorg. I tillegg har et område ved Storo T-banestasjon blitt forsøkt utleid til enmannstorg. Dette fungerte fint og foreslås innlemmet i nytt vedtak.	<b>Bydelens torg godkjent for utleie til enmannstorg (salg frukt /grønt / bær) er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, krysset Vogts gate / Bentsebrugata og Storo T-banestasjon.</b>
Bydelens plasser godkjent for standstillatelse er: Krysset Vogts gate / Bentsebrugata, Torshaughavn (Trikkehallen) og Arne Gjestis plass. Bydelen stiller seg positivt til standstillatelse på andre områder bydelen disponerer, dersom dette er tilrådelig ut fra hensynet til sikkerhet og fremkommelighet.	De godkjente standplassene fungerer greit. Andre plasser og fortau som har blitt brukt til stand er Sagene kirkeplass, Gråbeinsletta (på bestemte steder), fortauet utenfor Sandaker senter og krysset Torshovgata / Vogts gate (plassen foran Deli de Luca i Vogts gate). Disse foreslås innlemmet i nytt vedtak. For enklere saksbehandling foreslås det at avgjørelser vedrørende andre områder kan tas administrativt.	<b>Bydelens plasser og fortau godkjent for stand er: Krysset Vogts gate / Bentsebrugata, Torshaughavn (Trikkehallen), Arne Gjestis plass, Sagene kirkeplass, Gråbeinsletta, fortauet utenfor Sandaker senter og krysset Torshovgata / Vogts gate. Bydelsadministrasjonen kan vurdere standstillatelse på andre områder bydelen disponerer, dersom dette er tilrådelig ut fra hensynet til sikkerhet og fremkommelighet.</b>
Salg av juletrær i bydel Sagene kan finne sted på følgende plasser: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Johan Sverdrups plass (nord), Lilleborgbanen og Torshovparken.	Etter oppgraderingen av Lilleborgbanen bør denne ikke benyttes til salg av juletrær. Øvrige plasser fungerer greit og foreslås opprettholdt.	<b>Salg av juletrær i bydel Sagene kan finne sted på følgende plasser: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Johan Sverdrups plass (nord) og Torshovparken.</b>
Det er ingen egnede plasser for salg fra mobil salgsvogn i bydelen. Dersom andre varetyper og åpningstider blir aktuelt må dette vurderes særskilt i det enkelt tilfelle.	Bydelen har enkelte ganger fått henvendelser om salg av varer fra mobil salgsvogn (på dagtid) og har da foreslått plassen i krysset Vogts gate / Bentsebrugata. Salgsvogner bør vurderes i hvert tilfelle vedrørende risiko for sjenerende lukt, kødannelse o.l. For enklere saksbehandling foreslås det at dette kan gjøres administrativt. Dette foreslås innlemmet i nytt vedtak.	<b>Det er ingen egnede plasser for salg fra mobil salgsvogn på natten i bydelen. Plassen i krysset Vogts gate / Bentsebrugata kan benyttes til mobil salgsvogn på dagtid. Salgsvogner må vurderes i hvert tilfelle vedrørende risiko for sjenerende lukt, kødannelse, støy o.l. Avgjørelser vedrørende tillatelse til salgsvogner kan tas administrativt.</b>
Utleie til kulturell og ikke-kommersiell aktivitet som religiøse, politiske og kulturelle ytringer er gratis.	Selve bestemmelsen fungerer greit og bør opprettholdes. Ordlyden kan imidlertid misforstås slik den står i dag, og bør endres til: <i>Utleie til ikke-kommersiell aktivitet</i>	<b>Utleie til ikke-kommersiell aktivitet som religiøse, politiske og kulturelle ytringer er gratis.</b>

	<i>som religiøse, politiske og kulturelle ytringer er gratis.</i>	
--	---	--

#### Forslag til nye bestemmelser for små arealer

I følge dagens reglement skal alle forretninger og kafeer som bruker offentlig grunn inngå en kontrakt med bydelen og betale for det området som benyttes, uansett størrelse. I praksis har enkelte situasjoner vist seg å være vanskelige å håndheve for administrasjonen, og lite populære blant bydelens næringsliv. Følgende situasjoner oppstår jevnlig:

- Forretninger setter ut små bord og stoler til eget bruk (pauser o.l.). Disse opptar vanligvis rundt 1 m<sup>2</sup>. Bydelsadministrasjonen har ikke kapasitet til å følge opp alle forretningene dette gjelder, og de blir ikke prioritert med mindre bordet brukes til servering og/eller er til hinder for forbipasserende.
- Forretninger setter ut blomster og små utstillingsbord i sommerhalvåret, ofte på et område på 0,5-2 m<sup>2</sup>. Bydelens saksbehandlere har ved de fleste tilfeller krevet leie dersom det er utstilt varer, uansett størrelse. Dette fører imidlertid ofte til misfornøyde butikkinnehavere. Mye tid går bort til brevkorrespondanse og oppfølging for områder som er så små at selve inntjeningen for bydelen er minimal sammenliknet med tidsbruken til saksbehandler. Ofte har det endt med at forretningen enten synes det er for galt å betale for et så lite område og dermed fjerner hele utstillingen, eller at de ignorerer bydelens forespørsel om kontraktinngåelse.

Bydelsdirektøren mener det er positivt med liv i gatene, og fint at næringslivet ønsker å pynte utenfor forretningene sine og tiltrekke seg kunder ved å vise fram noe av det de selger. Det er viktig at de lokale bedriftene blir tatt vare på, da de er med på å skape en variert, levende og unik bydel.

Bydelsadministrasjonen foreslår derfor følgende bestemmelse:

**Forretninger og serveringssteder som plasserer småbord og stoler på offentlig grunn til eget bruk (dvs. ikke til servering) på inntil 1 m<sup>2</sup>, og som overholder bystyrets vedtak om en minimumsbredde på 2 meter fri ferdsel på fortauet, behøver ikke inngå leiekontrakt med bydelen.**

**Forretninger som har vareutstilling og/eller pyntegenstander utenfor sin butikk på en størrelse på inntil 1 m<sup>2</sup> behøver ikke inngå leiekontrakt med bydelen, forutsatt at bystyrets vedtak om minimumsbredde på 2,5 meter<sup>1</sup> fri ferdsel på fortauet overholdes.**

**Bydelen vil foreta uannonserte kontroller av forretningene og serveringsstedenes arealbruk og plassering. Dersom bydelen vurderer at området har høy ferdsel og at utplasseringen dermed reduserer sikkerheten til myke trafikanter, kan bedriften fratras muligheten til bruk av kommunal grunn, iht. bystyrets vedtak i sak 435 av 21.6.00.**

#### **4. Leiepriser □ årlig økning og sammenlikning med andre bydeler**

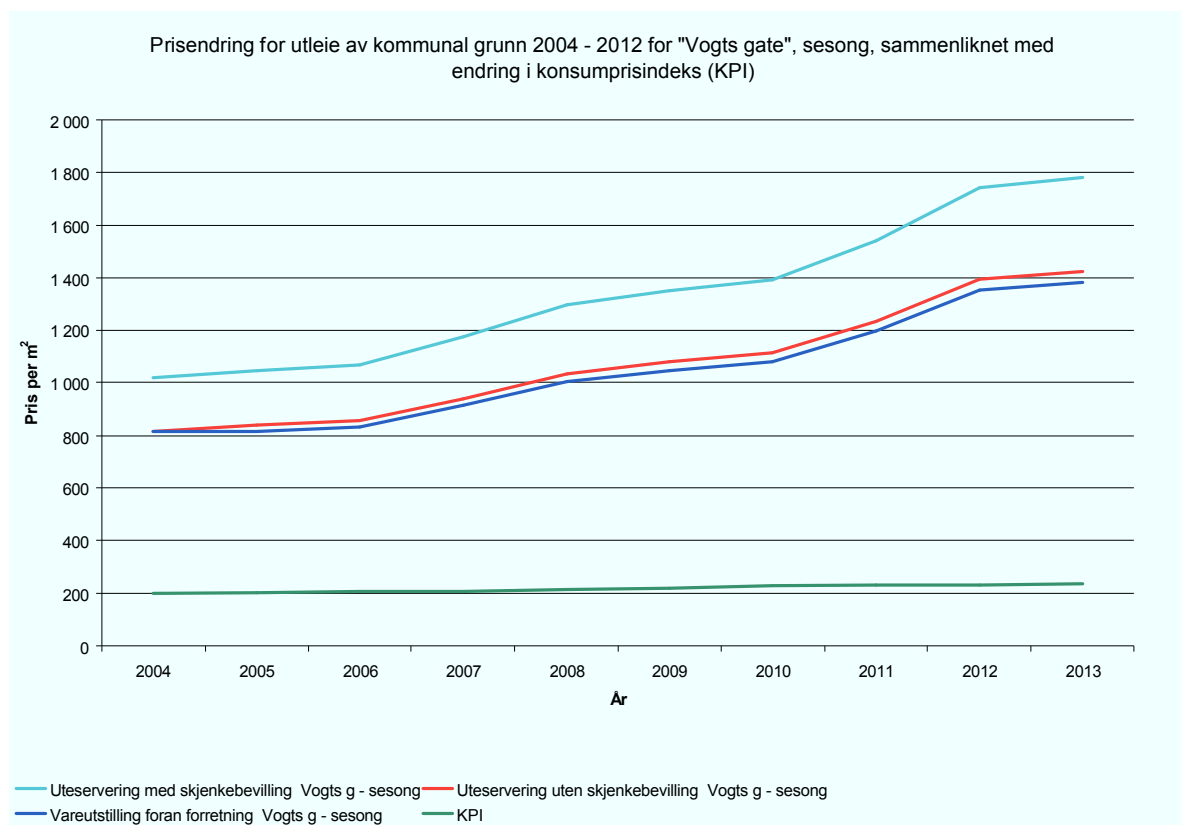
Det er bydelsutvalget i hver enkelt bydel som fastsetter prisene for leie av kommunal grunn. Ved den årlige budsjettbehandlingen blir det bestemt om prisen for utleie skal økes og eventuelt hvor mye. Bydelsdirektøren ønsker med dette kapittelet å vise fram utviklingen av leiepriser i bydelen over tid. I tillegg framlegges det en sammenlikning av de indre bydelene og sentrums utleiepriser, samt deres utvikling over tid. Dette gjøres til orientering for bydelsutvalget, for å styrke deres beslutningsgrunnlag ved fastsetting av ny prisliste og ved justering av leiepriser fra år til år. Til slutt følger bydelsadministrasjonens vurdering av dagens prisnivå, basert på våre erfaringer og

<sup>1</sup> Inkluderer 0,5 m til kundeareal, iht. bystyrets vedtak i sak 435 av 21.6.2000.

tilbakemeldinger fra leietakere. Sammenlikningen er basert på nåværende prislister, og ikke forslag til ny prislister som lagt fram i kapittel 2.

### Priser i Bydel Sagene

Figur 2 under viser økningen i leiepriser for Bydel Sagene fra år til år i perioden 2004-2013, sammenliknet med endring i konsumprisindeksen<sup>2</sup> (KPI) i samme periode. KPI, vist i grønt i figuren, viser økningen i prosent og er kun plassert på en pris for å kunne bli sammenliknet med utleieprisene.



Figur 2: Prisendring for utleie av kommunal grunn 2004 - 2012 for Vogts gate, sesong, sammenliknet med konsumprisindeks (KPI)

Figur 2 viser at prisøkningen var relativt moderat fra 2004 fram til 2006, og at den deretter steg mer i årene fram til 2010. Fra 2010-2012 var den årlige prisstigningen spesielt høy. I 2011 ble prisen satt opp med 10,5 % fra året før, og i 2012 med ytterligere 13,3 %. I 2013 var prisøkningen 2 %. Prisstigningen har gjennom hele perioden vært langt høyere enn endring i KPI.

Tabell 4 under viser hvor mye prisene har økt fra 2004 til i dag, i kroner per m<sup>2</sup> og i prosent.

Tabell 4: Endring i pris 2004 - 2013, i kr og prosent			
Årstall	Uteservering med skjenkebevilling Vogts gate □ sesong Pris per m <sup>2</sup>	Uteservering uten skjenkebevilling Vogts gate □ sesong Pris per m <sup>2</sup>	Vareutstilling foran forretning Vogts gate □ sesong Pris per m <sup>2</sup>
2004	1 018	815	815

<sup>2</sup> Konsumprisindeksen (KPI) er et mål for prisnivået til konsumprodukter og viser prisutviklingen på varer og tjenester som private husholdninger etterspør. Den prosentvise endringen i KPI brukes ofte som en målestokk for inflasjon i en økonomi.



<b>2013</b>	1 779	1 424	1 383
<b>Økning i prosent</b>	75	75	70

Tabellen viser at det for bedrifter i Vogts gate har vært en økning på 75 % fra utleieprisen i 2004 til 2013 for leie til servering med og uten skjenkebevilling, og en økning på 70 % for vareutstilling foran forretning.

#### Priser i andre bydeler og sentrum

Siden det er opp til bydelene å fastsette priser for utleie, er prisene ulike fra bydel til bydel.

Sentrumsområdet forvaltes av Bymiljøetaten og Bydel St Hanshaugen. En del av prisene i sentrum blir derfor ikke fastsatt av et politisk styre, men justert etter konsumprisindeksen (KPI).

Bydelsadministrasjonen har laget en sammenlikning av de forskjellige bydelenes priser i Tabell 5.

Bydelene er rangert etter pris lavest til høyest for uteservering med skjenkebevilling, sone 1, sesong.

<b>Tabell 5: Sammenlikning av priser for utleie av kommunal grunn mellom bydelene i indre Oslo 2013</b>			
<b>Bydel</b>	<b>Uteservering med skjenkebevilling sone 1 - sesong</b>	<b>Uteservering uten skjenkebevilling sone 1 - sesong</b>	<b>Vareutstilling foran forretning sone 1 - sesong</b>
Gamle Oslo <sup>3</sup>	1 421	1 137	1 137
Sagene <sup>4</sup>	1 779	1 424	1 383
St. Hanshaugen <sup>5</sup>	2 447	1 995	1 565
Sentrum <sup>6</sup>	2 589	2 072	2 072
Frogner <sup>7</sup>	3 440	2 744	2 554
Grünerløkka <sup>8</sup>	3 784	2 214	2 020

Tabell 5 viser at det er meget forskjellige priser for utleie avhengig av hvilken bydel man sokner til. Frogner og Grünerløkka ligger høyest i pris, etterfulgt av Sentrum, St. Hanshaugen, Sagene og Gamle Oslo. Sammenligningen er også illustrert i Figur 3 under.

<sup>3</sup> Gamle Oslo sone 1: Grønland, Grønlandsleiret, Smalgangen, Grønlad Torg, Hagegata, Tøyensenteret og Teaterplassen.

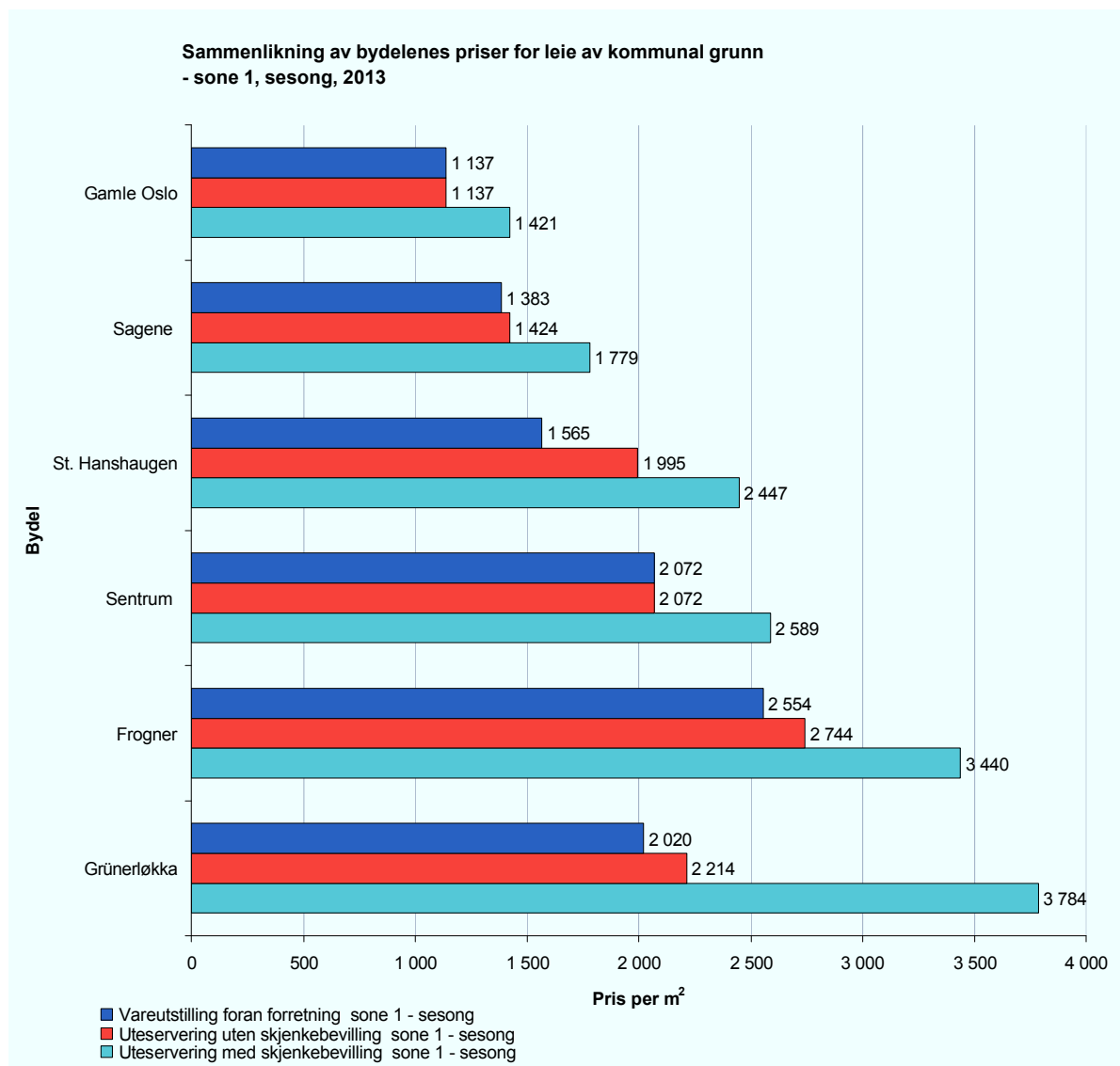
<sup>4</sup> Sagene sone 1: Vogts gate.

<sup>5</sup> St Hanshaugen forvalter utleie av kommunal grunn i mange sentrumsgater, innenfor bydelens grenser. Sone 1 er: Arbeidersamfunnets plass, Akersgata, Apotekergata, Brugata, C. J. Hambros plass, Holbergs gate, Grensen, Grubbegata, Hammerborggata, Hospitalgata, Linaaes gate, Pilestredet, Pløens gate, Storgata, Stortorvet, St. Olavs gate, St. Olavs plass, Torggata, Youngs gate og Youngstorget.

<sup>6</sup> Sentrum sone 1: Karl Johans gate og Oslo City.

<sup>7</sup> Frogner sone 1: Hegdehaugsveien 23-35, Bogstadveien og Valyriegata.

<sup>8</sup> Grünerløkka sone 1: Storgata og Brugata, Grüners gate mellom Markveien og Thorvald Meyers gate.



Figur 3: Sammenlikning av bydelenes utleiepriser, sone 1, sesong 2013

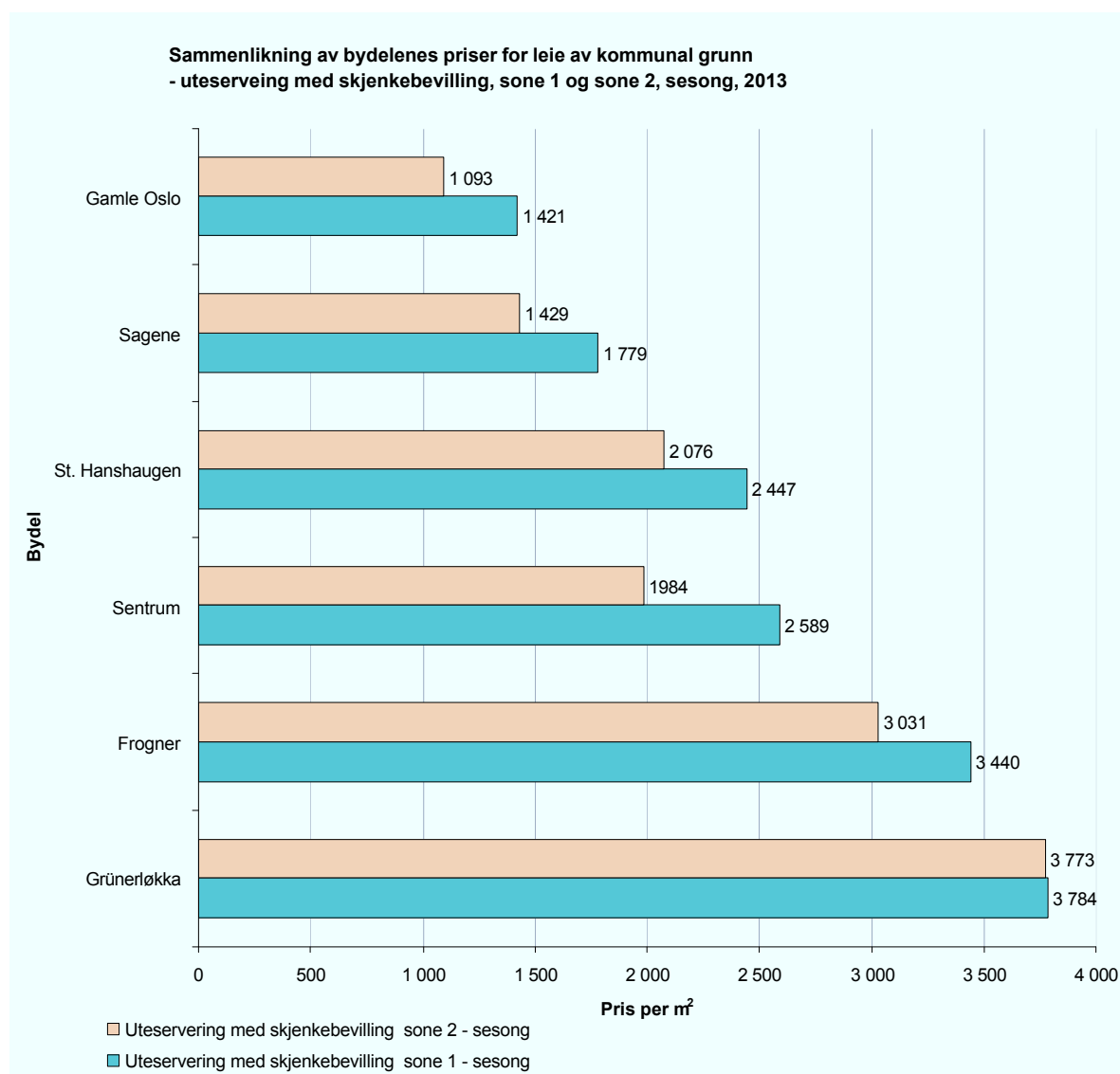
Forskjellen i pris mellom bydelene for uteservering med skjenkebevilling kan, foruten økt aktivitetsnivå nærmere sentrum, også skyldes den tillatte skjenke- og åpningstiden. I Sentrum og en rekke steder i Bydel Frogner, St. Hanshaugen, Grünerløkka og Gamle Oslo er det tillatt med uteservering til kl 24, mens det i Bydel Sagene, som hovedsakelig er kategorisert som boligområde, kun er tillatt med uteservering til kl 22.

I tillegg kan forskjellene delvis begrunnes med at de hadde et noe forskjellig utgangspunkt da ansvaret ble overført til bydelene i 2004. Det vises til prislister som ligger i BU-sak 04/25 i Vedlegg 2. I disse prislister hadde sentrum den høyeste utleieprisen, etterfulgt av bydelene i indre vest, bydelene i indre øst og i ytre by. Grünerløkka var da en del av indre øst, og hadde like priser som Sagene og Gamle Oslo. Tabell 6 under viser prisene i 2004 og 2013 i kr per m<sup>2</sup> og den prosentvise økningen i bydelene og sentrum.

<b>Tabell 6: Sammenlikning av økning av priser for utleie av kommunal grunn mellom bydelene i indre Oslo 2004 og 2012</b>			
<b>Årstall</b>	<b>Uteservering med skjenkebevilling sone 1 - sesong</b>	<b>Uteservering uten skjenkebevilling sone 1 - sesong</b>	<b>Vareutstilling foran forretning sone 1 - sesong</b>
<b>Gamle Oslo</b>			
<b>2004</b>	1 018	815	815
<b>2013</b>	1 421	1 137	1 137
<b>% økning</b>	40	40	40
<b>Sagene</b>			
<b>2004</b>	1 018	815	815
<b>2013</b>	1 779	1 424	1 383
<b>% økning</b>	75	75	70
<b>St. Hanshaugen</b>			
<b>2004</b>	1 332	1 065	1 065
<b>2013</b>	2 447	1 995	1 565
<b>% økning</b>	84	87	47
<b>Sentrum</b>			
<b>2004</b>	2 348	1 879	1 879
<b>2013</b>	2 589	2 072	2 072
<b>% økning</b>	10	10	10
<b>Frogner</b>			
<b>2004</b>	1 332	1 065	1 065
<b>2013</b>	3 440	2 744	2 554
<b>% økning</b>	158	158	140
<b>Grünerløkka</b>			
<b>2004</b>	1 018	815	815
<b>2013</b>	3 784	2 214	2 020
<b>% økning</b>	272	172	148

Tabell 6 viser at Grünerløkka har hatt den største økningen, på hele 272 % for uteservering med skjenkebevilling i sone 1, sesongleie, på de ti årene som bydelene har forvaltet kommunal grunn. Deretter følger Frogner med 158 % økning, St. Hanshaugen med 84 %, Sagene med 75 %, Gamle Oslo med 40 % og Sentrum med kun 10 %.

Selv om forskjellene mellom bydelene er store, vil den samlede inntjeningen fra utleie av kommunal grunn ikke bare bero på pris per m<sup>2</sup>, men også på soneinndelingen og hvor mange leietakere som ligger i de forskjellige sonene. I forslag til ny soneinndeling og prislister i kapittel 1 og 2 har mange av bydelens leietakere blitt flyttet fra «øvrige» til «sone 1». Dersom prisene hadde forblitt uendret ville kun dette grepet ha ført til en stor inntektsøkning for bydelen - og sannsynligvis mange misfornøyde leietakere. Derfor har prisnivået blitt nedjustert noe. I tillegg har forskjellen i pris mellom sonene mye å si. Figur 4 under viser bydelene og sentrums utleiepriser for uteservering med skjenkebevilling i sone 1 og sone 2.



Figur 4: Sammenlikning av bydelenes utleiepriser i sone 1 og sone 2

Figuren viser at de fleste bydelene har en differanse mellom sone 1 og 2 for uteservering med skjenkebevilling, bortsett fra Bydel Grünerløkka som har tilnærmet lik pris for begge sonene på dette tiltaket. I prosentvis differanse har Gamle Oslo 30 %, Sagene 24 %, St. Hanshaugen 18 %, Sentrum 30 %, Frogner 13 % og Grünerløkka under 1 %. I forslag til ny prisliste foreslår bydelsadministrasjonen som nevnt å ha en forskjell på 25 % mellom sone 1 og sone 2, for uteservering med og uten skjenkebevilling og vareutstilling.

Bydelsdirektørens vurdering av dagens prisnivå er at det nå ligger på riktig nivå, både i forhold til eksisterende omstendigheter og framtidig ønsket utvikling. Bydel Sagene er en bydel i indre by med urban oppbygning, men er ikke tilknyttet sentrum og har derfor et lavere aktivitetsnivå enn bydelene nærmest sentrum. Bydelen ligger historisk og geografisk sett i indre øst, men er nå inne i en utviklingsperiode med stor utbygging, høy befolkningsvekst, økende boligpriser og en endret demografi. Mange av bydelens nye innbyggere har sterkere kjøpekraft, som burde tilsi økt omsetning for det lokale næringslivet. Likevel får bydelsadministrasjonen hver sesong tilbakemeldinger fra leietakere at prisene for leie av grunn til uteservering og vareutstilling er for høy. Hvert år skifter flere av bedriftene eiere fordi, etter det administrasjonen får opplyst, de ikke får bedriften til å være økonomisk drivverdig. Dette er naturligvis sammensatt og har flere årsaker. Bydelsadministrasjonen

mener det er viktig å bidra til å skape en bydel hvor alle bedrifter kan ha en sjanse til å klare seg, da et bærekraftig samfunn er avhengig av en lokal handels- og service stand. Handels- og servicestanden er i stor grad med på å skape levende og trygge gater, trivsel og identitet, i tillegg til praktiske muligheter for befolkningen.

**Forslag til vedtak:**

1. Saken *Utleie av kommunal grunn i Bydel Sagene - status og oppdatering av politiske retningslinjer* erstatter BU-sak 04/25 og skal være retningsgivende ved utleie av kommunal grunn i bydelen. Endringene trer i kraft fra og med 1.1.2014.
2. Bydelsdirektørens forslag til ny soneinndeling godkjennes.
3. Bydelsdirektørens forslag til ny prisliste godkjennes.
4. Bydelsdirektørens forslag til justering av formålsbestemmelser på bydelens plasser godkjennes.
5. Bydelsdirektørens forslag til nye bestemmelser for arealer inntil 1 m<sup>2</sup> godkjennes.
6. BU tar bydelsdirektørens framstilling av leiepriser til orientering.

**BYDEL SAGENE**

Helge Jagmann  
bydelsdirektør

*Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift*

**Trykte vedlegg:**

1. Bystyresak 435 av 21/06/2000
2. BU-sak 04/25 *Politiske retningslinjer for utleie og salgstillatelser i parker og på fortau, torg og gatetun i Bydel Sagene 1.4.04*
3. BU-sak 04/25 - Vedtak

## **Bystyret 21/06/2000 sak 435**

Følgende instruks for Oslo kommune godkjennes og gjøres gjeldende for kommunens praksis ved utleie av grunn for salg fra fortau og gågater:

Instruks for utleie av kommunale fortau og gågater

- 1) Salgsareal leies i utgangspunktet ut der hvor fortau er minst 3,5 meter bredt.
- 2) Fortau bredere enn 3,5 meter, men med stor ferdsel, vurderes i samråd med politi før utleie.
- 3) Fortau smalere enn 3,5 meter vurderes i samråd med politi og veimyndighet før utleie.
- 4) Det skal være minst 2,0 meter fri bredde til de myke trafikantene når bredden på salgsareal og plass til kundene (0,5 - 1,0 meter) er trukket fra.
- 5) I gågatene skal det være tilnærmet 6 meter fri bredde, målt mellom salgsarealene på hver side av gaten, til de myke trafikantene.
- 6) Det stilles estetiske krav til virksomheten slik at den ikke virker sjenerende for omgivelsene.
- 7) Myndighet til å treffe vedtak om fastsettelse av utleiepriser delegeres til byrådet.
- 8) Denne instruks trer i kraft fra vedtakets dato.

3. Byrådet bes fremme forslag til hvordan kommunen skal forholde seg til organisert salg fra kasser festet til stativ på vegg og eventuelle tilhørende reklameplakatbukker hvor fortauet er smalere enn 3,5 mtr. Dette praktiseres mange steder rundt i byen og skaper stedvis betydelige fremkommelighetsproblemer.



**Oslo kommune**  
**Bydel Sagene**  
Bydelsadministrasjonen

## Møteinnkalling

**Utvalg:** BYDELSUTVALGET  
**Møtedato:** 01.04.2004  
**Møtested:** Sagene Samfunnshus, Frysja  
**Tidspunkt:** 18:30

Til behandling foreligger:

---

Saksnr	Tittel
0.	Åpen halvtime
1.	Godkjenning av innkalling og saksliste
2.	Godkjenning av møtebok fra møte den 04.03.04
3. BU-sak 04/25	<u>Politiske retningslinjer for utleie og salgstillatelser i parker og på fortau, torg og gatetun i Bydel Sagene</u>
4. BU-sak 04/26	<u>Statusrapport 2003 og Aktivitetsplan 2004 for miljø og LA21</u>
5. BU-sak 04/27	<u>Leserundersøkelse av Bydelsstemmen</u>
6. BU-sak 04/28	<u>Valg av medlemmer og varamedlemmer til driftsstyret i grunnskolen.</u>
7. BU-sak 04/29	<u>Oppsigelse av leieavtalene i Stavangergt. 46</u>
8.	<u>Spørretime</u>
9.	<u>Eventuelt</u>

## Bydel Sagene

Tone Tellevik Dahl  
leder



Bydel Sagene  
Bydelsadministrasjonen  
Besøksadresse:  
Thorvald Meyers gate 7

Postadresse:  
Postboks 4200 Nydalen  
0401 Oslo

Telefon: 23 47 40 00  
Telefaks: 23 47 40 01  
Giro: 6004 06 04092  
Org.nr.: 974 778 726

Internett: [www.bsa.oslo.kommune.no](http://www.bsa.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bsa.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsa.oslo.kommune.no)

## Saksframlegg

### **BU-sak 04/25 Politiske retningslinjer for utleie og salgstillatelser i parker og på fortau, torg og gatetun i Bydel Sagene**

Saksmappe:  
04/923

Saksbeh:  
Morten Nordlie

Dato: 04.03.2004  
Arkivkode:  
618.0

#### Saksgang

Utvalg  
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN  
BYDELSUTVALGET

Møtedato  
24.03.2004  
01.04.2004

#### Bakgrunn

I forbindelse med Bydelsreformen 2004, fikk bydelen overført forvaltningsansvaret for lokale parker og nærmiljøanlegg fra Friluftsetaten (FRI) og utleie av salgstillatelse på fortau, torg, gågater, plasser utenfor sentrum og fortau til riksvei fra Eiendom og byfornyelsesetaten (EBY). Bydelen fikk også overført ansvaret for tre plasser eller gatetorg fra Samferdselsetaten (SAM)

#### Sammendrag

I praksis har bydelen overtatt forvaltningsansvaret for bydelens parker og torg fra tre kommunale etater, med ulike målsettinger med sin virksomhet. De har også utviklet egne saksbehandlingsrutiner, pris og kontraktstyper for til dels like leieforhold. Dette kan illustreres ved at Friluftsetaten har utarbeidet kontrakten for uteserveringen ved Oskar Braatens plass og EBY for tilsvarende servering ved restaurant Victor /Nordpolen. Utenfor Sagene samfunnshus har EBY inngått kontrakten for salg av juletrær, mens Friluftsetaten har kontraktene for tilsvarende salg i Torshovparken og Johan Sverdrups plass (nord)..

Bydelsdirektøren er av den vurdering at intensjonene med å overføre forvaltningsansvaret for disse områdene til bydelen, er at bydelen kan utarbeide en helhetlig og enhetlig forvaltningspraksis for ansvarsområdene.

Bydelsutvalget inviteres i denne saken til å etablere en overordnet policy for bruk av de ulike torg og parkområdene i bydelen og hvilken pris og kontraktsform, som skal ligge til grunn for de ulike leieforholdene.

#### 1. Om avtaler og krav i kontrakter

Bydel Sagene skal på vegne av Oslo Kommune leie ut areal på fortau, torg, gågater, plasser utenfor sentrum og fortau til riksvei til en rekke virksomheter. Vareutstilling/salg foran foretning og uteservering er det som er mest berørt.

Fast utsalgsted kan ut fra gitte forutsetninger leie et begrenset areal, betinget av bydelens og politiets godkjenning. det kan også leies ut areal til annen virksomhet/frittliggende salgsplasser som avis- telefonabonnement, salg av frukt/grønt, mobile salgsvogner, lokale kultur- og markedsdager og salg av juletrær.

Hovedregelen er at det er umatrikulert grunn som leies ut. Arealet må være regulert til fortau, gågate, torg, plass, gangareal eller annet trafikkområde. Privatrettslige regler innebærer at søker ikke har rettskrav på å få leieavtale med kommunen. Dette er heller ikke enkeltvedtak etter forvaltningsloven, og kan derfor ikke påklages.

Utleien er privatrettslig og skal skje til markedspris, i tråd med juridisk strategi for Oslo Kommune.



I instruks sak nr. 435/00, bystyrevedtak av 21.06.2000 er det gitt bestemmelser for utleie. Hovedregel for salg av varer på fortau er at dette kun kan finne sted der hvor fortau er minst 3,5 meter bredt. Der fortau er smalere en 3,5 meter, vurderes hvert enkelt tilfelle i samråd med politi og veimyndighet. Det må være minst 2,0 meter fri fortausbredde til fotgjenger trafikk når bredden på salgsareal og plass til kundene (0,5 – 1,0 meter) er fratrukket. Se også vedlegget.

## **2. Torg og parker som viktige elementer i bydelsutviklingen**

I bydel Sagene, hvor en betydelig andel av husholdningene består av enslige i små leiligheter, vil muligheten for å skape en aktiv fritid sammen med venner og naboer ha stor betydning for livskvaliteten til den enkelte.

Bydelens mange og varierte friarealer er viktige rammebetingelser og arenaer for rekreasjon. Vi har også flere torg, parker og plasser med betydelig aktivitet, eller potensiale for å utvikle seg som et sosialt og kulturelt treffsted i nærmiljøene.

Administrasjonen ønsker med denne bydelsutvalgssaken å legge til rette for en overordnet vurdering og prioritering, knyttet til utviklingen av lokale torg, gater og parker. Intensjonene er på sikt å sette forvaltningen av torg og parker i en miljømessig, kulturell og områdemessig utvikling.

Utvikling av parkene og lokale torg og møteplasser, kombinert med lokalisering av kulturaktiviteter, er strategisk viktige grep for å skape gode miljøer og å ta vare på sammenhenger i byens og bydelens historie.

En videreutvikling av de lokale treffstedene eller knutepunktene er også av betydning for å legge til rette for uorganisert idrett, ulike former for presentasjon av kunst og kulturopplevelser og slik styrke de lokale møteplassene.

I en bydel med en sterk befolkningsvekst og økt press på friområder og offentlige rom, må bruken av disse arealene også ta hensynet til boligområdene og deres behov for ro og trygghet.

### **2.1 Bydelsutviklingen**

Transformasjonen i bydelen gjør at ferdelsårer, møteplasser og treffsteder i bydelen er i utvikling. Eksempelvis vil Byggingen av Bjølsen bussgarasje, med stor idrettshall, kjøpesenter, studentby og kafe være med på å endre folks bevegelsesmønstre og møteplasser i Bjølsenområdet.

I første omgang ønsker administrasjonen å konsentrere seg om de torg og plasser vi har forvaltningsansvaret for eller direkte innflytelse på bruken av, og utviklingen eller bruken av disse.

I tråd med bydelens utvikling, som skissert i vedlegget og administrasjonens foreløpige erfaringer med det nye forvaltningsansvaret, gis her en tilbakemelding til bydelsutvalget med sikte på å utvikle retningslinjer for forvaltning av de nye ansvarsområdene.

### **2.2 Hovedveier – uteservering og salg på fortau**

Administrasjonen har startet arbeidet med å skaffe seg en oversikt over eiendomsforhold til gater torg og fortau, samt reguleringsbestemmelsene for områdene. I første omgang prioriterer vi Vogtsgate, Torshovgata, Sandakerveien og Grefsenveien. Ved siden av Bergensgata, Maridalsveien nord for Arendalsgata og Arendalsgata.

Ved en rask befaring er det her de fleste uteserveringer, kafebord på fortau og varer utstilt på fortau, er plassert.

Administrasjonen er av den vurdering at en i første omgang må søke klarhet i eierforhold, omfanget av bruken av kommunal grunn og ønsker/behov fra næringsdrivende for å leie. I så måte er det ikke ønskelig å føre en begrensende tildeling av tillatelser i disse gateløpende for inneværende år.

Administrasjonen mener det er hensiktsmessig å gi en tilbakemelding om erfaringene med ordningene, etter en prøveperiode på et år.

### **2.3 Uteservering på torg og fortau**

I forhold til uteservering så er det for inneværende år inngått en avtale for Oskar Braatens plass. På Nordpolen har Restaurant Victor i flere år servert på fortauet utenfor sine lokaler, og søker om en avtale for 2004 sesongen. Vi har også mottatt en henvendelse fra Kafe Teater i Trikkestallen, om uteservering på plassen foran bygget. Det er gitt en foreløpig tillatelse til Dehli's Kaffebar( ennå ikke åpnet) i Bentsebrugt ved Advokat Dehli's plass( i påvente av Helsevernetatens behandling). Det er også meldt om interesse for å etablere en uteservering på Arne Gjestis plass.

En tilpasset uteservering til de enkelte plassenes størrelse og utforming, vil etter administrasjonens vurderinger være et positivt bidrag og styrke områdenes karakter som møteplass. Vi ber om bydelsutvalgets prinsipielle tilslutning at det kan legges til rette for uteservering på følgende torg og gatetun: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Torshaughavn (Trikkestallen) og Nordpolen. Se også det vedlagte kartutsnittet.

Plan og bygningsetaten (PBE) har egne retningslinjer for utforming av innretninger for uteserveringer, til bruk ved godkjenning i henhold til plan og bygningsloven. Plan- og bygningsetatens veiledningsmateriale ligger på Internett adr: [www.byggesak.com](http://www.byggesak.com)

### **2.4 Salg av Juletrær**

Salg av juletrær har på grunn av sin belastning på grøntområdene i bydelen, vært gjenstand for betydelig oppmerksomhet. Særlig gjelder dette rydding og istandsettelse av de utleide områdene

I sitt forslag til hvor i bydelen det bør og kan selges juletrær, har vi vurdert stedets tilgjengelighet, robusthet i grunndekket og tidligere tradisjoner og fremkommelighet i salgssesongen.

Etter en slik vurdering vil administrasjonen anbefale at det kan tillates salg av juletrær på følgende steder i bydelen:

- Arne Gjestis Plass.( Mot drosjeparkeringen )
- Lilleborgbanen- øverste plass mot Hegermannsgate.
- Torshovparken på grusen ut mot Per Kvibergsgt.
- Johan Sverdrups plass – nord.
- Oskar Braatens plass

## **2.5 Standstillatelse**

Et vesentlig poeng med en stand er at den står der folk ferdes og da særlig til fots. Gitt et slik utgangspunkt er det særlig to steder som egner seg for formålet, uten å komme i konflikt med eksisterende trafikk i området.

Arne Gjestis plass er egnet sted for stands, politiske ,religiøse og kulturelle ytringer.

I Vogtsgate er det plassen/fortauet ved krysset Bentsebrugata/Torshovgata , som egner seg til formålet.

Plassen utenfor Trikkestallen kan også egne seg gitt at det ikke kommer i konflikt med husets virksomheter.

Administrasjonen ber bydelsutvalget gi sin tilslutning til at de tre plassene er bydelens områder for standsaktivitet.

Se vedlagte kart.

## **2.6 Enmannstorg -leie av arealer på kommunal grunn for salg av frukt/grønt og bær.**

I en gjennomgang av de arealene bydelen forvalter, har administrasjonen kommet til at følgende steder er kan egne seg for formålet.

Arne Gjestis plass.

Oskar Braatens plass

Krysset Vogtsgt/Bentsebrugt.

## **2.7 Mobil Salgsvogn**

Ved egnet plass for salg av gatekjøkkenmat og lignede fra mobil salgsvogn, har hovedregelen vært at ledige plasser annonseres i dagspressen og tildeles etter en lukket budrunde.

Tradisjonelt har dette vært salgsvogner for gatekjøkken/hurtigmat med en åpningstid fra 21 – 05 i sentrum. Imidlertid kan andre varetyper og åpningstider tenkes.

I en tett befolket bydel som Sagene, hvor den generelle åpningstiden for restauranter m.m. er satt til 01.00, kan en spørre om det er behov eller ønske om plasser for gatekjøkkensalg om natten fra mobile salgsvogner.

På sentrale plasser i bydelen er det allerede etablert langåpne kiosker/butikker.

Etter administrasjonens vurdering er det ingen steder i bydelen som utpeker seg som egnede til salg fra mobile salgsvogner, uten å komme i konflikt med boområdenes krav til ro. Dersom andre varetyper og åpningstider blir aktuelt må dette vurderes særskilt i det enkelt tilfelle.

## **3. Prisfastsettelse**

Opprinnelig prisfastsettelse ved utleie til kommersiell virksomhet skjer etter takst.

Etat for eiendom og byutvikling har delt Oslo i tre soner og har i henhold til bystyrevedtaket lagt markedspris til grunn etter taksering. Prisen for 2004 er justert i tråd med konsumprisindeksen (ca 3 %). EBY`s fastsatt priser for 2004 følger vedlagt.

Administrasjonen anbefaler at en for inneværende år følger den praksis som er ført i EBY.

Utleien skal skje til markedspris, i tråd med juridisk strategi for Oslo Kommune. EBYs priser legges til grunn ved inngåelse av nye kontrakter for 2004.

Bydelsadministrasjonen har ansvar for inngåelse av kontrakter, prisfastsettelse og budsjett/regnskap for kontraktene og for oppfølging /forvaltning av leieforholdene.

Ingen av de tidligere forvalterne tok leie ved utleie til kulturell og ikke – kommersiell aktivitet. Det anbefales at denne policy videreføres av bydelen.

I tråd med EBYs praksis, foreslås det at utleie av areal til faste utsalgssteder inngås for inntil tre år. Bystyret har vedtatt at maksimal lengde på utleiekontrakt er fem år. Leieareal skal merkes og leiebevis utleveres.

#### **Vedlegg m/ :**

- Fargekart som viser bydelens forvaltningsansvar i forhold til parker og torg.
- Kart som viser plassering av forslag til juletre salg, standstillatser, uteserveringer ved torg og enmannstorg.
- Knutepunkt og handlestrøk som bydelssentra.
- Lokale parker og nærmiljøanlegg
- Utleie av salgstillatser på fortau, torg gågater, plasser utenfor sentrum samt fortau på riksvei (riksveier i bydelen)
- Plasser og gatetorg overført fra Samferdselsetaten
- EBYs prislister for leie av areal til uteservering foran serveringssted og for leie av areale til vareutstilling for 20

#### **Forslag til vedtak:**

1. Bydelens torg godkjent for utleie til uteservering er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass; Torshaughavn(trikkehallen) og Nordpolen.
2. Bydelens torg godkjent for utleie til enmannstorg(salg frukt/grønt/bær)er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Krysset Vogtsgate/Bentsebrugata.
3. Bydelens plasser godkjent for standstillatser er: Krysset Vogtsgate/Bentsebrugata, Torshaughavn(Trikkehallen) og Arne Gjestis plass.
4. Salg av juletrær i bydel Sagene kan finne sted på følgende plasser: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Johan Sverdrups plass(nord), Lilleborgbanen og Torshovparken.
5. Det er ingen egnede plasser for salg fra mobil salgsvogn i bydelen. Dersom andre varettyper og åpningstider blir aktuelt må dette vurderes særskilt i det enkelt tilfelle.
6. Pris for utleie av areal til uteservering foran serveringssted og utleie av areale til vareutstilling foran foretning i 2004 fastsettes i tråd med Eiendoms- og byfornyelsesetatens prisliste, som vist i vedlegget.
7. Det kan inngås kontrakter med varighet inntil tre år.
8. Markedspriser legges til grunn for utleie til øvrig kommersiell virksomhet enmannstorg, arrangementer, mobile salgsvogner, reklame, filmopptak, salg av juletrær m.m)
9. Utleie til kulturell og ikke- kommersiell aktivitet som religiøse, politiske og kulturelle ytringer er gratis.
10. Kontroll og oppfølgingstjenesten ivaretas av bydelen. Erfaringer med ordningen evalueres i løpet av våren 2005.

#### **BYDEL SAGENE**

Knut Egger  
Bydelsdirektør  
Møtebok

## **Knutepunkt og handlestrøk som bydelssentra.**

Byutviklingen i bydelen gjør at ferdselsårer, møteplasser og treffsteder i bydelen er i utvikling. Eksempelvis vil Byggingen av Bjølsen bussgarasje, med stor idrettshall, kjøpesenter, studentby og kafé være med på å endre folks bevegelsesmønstre og møteplasser i Bjølsenområdet.

Strekningen Stavangergata – Maridalsveien – Kristoffer Aamodtsgate, er også på mange måter overtatt av trafikantene, selv om det her forgår store endringer rundt Lisa Kristoffersens plass. Det pågående planarbeidet for Voldsløkka, vil på sikt medføre betydelige endringer for Stavangergata.

Samtidig er det over tid nedfelt noen hovedferdselsårer og knutepunkt i bydelen. Vogtsgate og Sandakerveien er en slik hovedåre på Torshovsiden i bydelen. Kvartalet rundt Soria Moria og Sandakersenteret fremstår som områdets viktigste knutepunkt. Med en satellitt rundt Nordpolen og rundt "Joachim Nielsens plass" ( H. Nilsen Haugesgt/Sandakerveien) og Oskar Braatens plass – Torshovgata.

På vestsiden av Akerselva er det Bentsebrugata og Maridalsveien , som ved Advokat Dehlis plass går over i Bergensgata , som fremstår som den viktigste nord syd traseen. Strekingen har to knutepunkt i Lisa Kristoffersens plass og den nevnte advokat Delhis plass.

Av Øst vest forbindelsene er det særlig Arendalsgata, Treschowsgate, Hans Nilsen Haugesgt som fremstår som hovedgate. Arendalsgata er en viktig hovedgate og handlegate i bydelen. Området rundt Sagene Kirke, Arne Gjestis plass/Sagene samfunnshus er et naturlig knutepunkt eller senter for denne delen av bydelen.

Ring 2, eller Marcus gate Thranes m.fl er hovedsak forbeholdt trafikanter. Sannergata er både torg, trafikkåre og det naturlige knutepunktet i dette området er Aleksander Kiellands plass, hvor det er en rivende utvikling. Særlig utbyggingen av Bensinstasjonen og boligene i Vøyensvingen 72/ Uelandsgate, vil få betydning for området. Likeledes vil utbyggingen av Ringnes-tomten med både boliger og næring på sikt kunne utvikle knutepunktskarakter, og styrke den søndre bydelsgrense, som et nytt bydelssenter.

Storokrysset – Sandakerveien er også et fremvoksende bydelssenter i nordre bydelsgrense. Hittil i stor grad bilbasert knyttet til Storo Shoppingsenter. Med T – banering , nye foretninger og utbygging av nye boligområder i nærområdet, vil området også få en mer variert og nærmiljørettet funksjon.

I første omgang ønsker administrasjonen å konsentrere seg om de torg og plasser vi har forvaltningsansvaret for eller direkte innflytelse på bruken av, og utviklingen eller bruken av disse.

Det er disse utviklingstrekkene , som bl.a ligger til grunn for administrasjonens tilbakemelding til bydelsutvalget , vedrørende forslag til lokalisering og retningslinjer for forvaltning av de nye ansvarsoppgavene.



Vedlegg.

## Lokale parker og nærmiljøanlegg

### Byrådssak 57/02:

”Byrådet anbefaler at ansvaret for lokale parker og nærmiljøanlegg overføres til bydelene, som ved dette får både drifts- og utviklingsansvar knyttet til det offentlige, fysiske nærmiljø. Overføringen av lokale parker til bydelenes forvaltning vil omfatte områder regulert til friområder og som ikke er en del av den sammenhengende grøntstrukturen i form av turveier og grøntdrag i Oslo.

Med nærmiljøanlegg menes anlegg for lek, fysisk aktivitet og idrett som ikke brukes til trening eller konkurranse i regi av idrettsklubbene i Oslo.

I praksis betyr det at alle parker, torg og nærmiljøanlegg utenom Akerselva Miljøpark, Vodsløkka Idrettspark og Torshovdalen.

Bydelens ansvarsområde kan i utgangspunktet deles i følgende oppgaver.

#### Forvalterrollen.

- **Arealleie:** Saksbehandling av søknader om leie av arealer til uteservering, juletresalg, rigg m.m.. Inngåelse av kontrakter og oppfølging av kontrakter.
- **Arrangementer:** saksbehandling av søknader om ulike arrangementer (møter, underholdning, promotering m.m). Inngåelse av avtaler og oppfølging av avtaler.
- **Gravemeldinger:** følge opp søknader om tillatelse til å grave i områdene ( stort sett ledningsetater) sette krav til trase, utførelse og istandsetting. Oppfølging av utførelsene.
- **Publikumhenvendelser.** Saksbehandling av ønsker og klager.
- **Samarbeid.** Med brukere, etater og organisasjoner og kunder.
- **Lekeplasser.** Utføre kontroll og vedlikehold i.h.t. forskrift.

#### Driftsrollen.

- **Utarbeide driftsbestilling.** Beskrive drift og eller skjøtselsstandard)
- **Driftskontrakt.** Inngå kontrakt med driftsentreprenør. ( p.t. er det en avtale med Friluftsetaten fram til 01.08. 2004)
- **Kontroll.** Følge opp og kontrollere driftsavtalene.
- **Anleggsregister.** Etablere og følge opp anleggsregister
- **De vanligste elementer i lokale parker og nærmiljøanlegg.**

1. gress
2. trær (hovedansvar hos Friluftsetaten)
3. flerårig vegetasjon ( busker, prydbusker, roser, stauder)
4. løk og sommerblomster ( komposisjon, utplanting og skjødtsel)
5. veier og dekker (renhold, reprasjon, brøyting og strøing)
6. fontener og bassenger
7. lekeplasser
8. små idrettsplasser ( ballbinger, skøytebaner og skianlegg)





vedlegg.

9. belysning ( driftsansvaret i hovedsak hos Samferdselsetaten)
10. paviljonger,scener,benker, gjerder murer m.m
11. søppeltømming og taggfjerning.

#### **Vedlikehold.**

Sørge for reparasjoner og periodisk vedlikehold som ikke inngår i fast driftsbestilling på løpende driftsoppgaver.

#### **Rehabilitering.**

Tyngre vedlikehold av investeringskarakter.

#### **Utvikling.**

Planegging og bestilling av oppgaver knyttet til omarbeiding av arealer,suplering av elementer etc av investeringskarakter.

**Bydelen har ikke egne midler til vedlikehold ,rehabilitering og utviklingsoppgaver, men må søke byråd/bystyret om investeringsmidler.**

### **Utleie av salgstillatelse på fortau,torg,gågater,plasser utenfor sentrum, samt fortau til riksvei.**

#### **Bystyresak 280/02 –**

**Bydelenes ansvar utvides innenfor følgende områder:**

f) Utleie av salgstillatelser på fortau,torg,gågater og plasser utenfor sentrum, fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og ev. andre sentrale virksomheter.

#### **Byrådets budsjettforslag 2004.**

Bydel Sagene: Anslåtte inntekter i 2003 kr. 6000. Netto Inntektskrav 2004 kr. 3000,-

#### **Arbeidsoppgavene.**

**Bestillerfunksjonene:**



- Overordnet policy og regelverk for virksomheten (herunder prinsipper for prisfastsettelsen ( Bystyrets vedtak 435 av 21.06.200 og juridisk strategi).
- Informasjon og kundekontakt
- Prisfastsettelse
- Kontraktseier/-ansvar
- Mottaker av leieinntekt
- Budsjett- og regnskapsansvar
- Ansvar overfor andre myndigheter.

#### Utførerfunksjonene:

- Kontraktsforvaltning
- Fakturering og innkreving
- Kvalitetssikring
- Oppmerking av leieareal
- Kontroll og oppfølging av bruksforhold (uhjemlet bruk)
- Koordinering i forhold til andre myndigheter.

#### Hva leies det ut til :

- **Kommersiell aktivitet ( kontrakt)**
  1. Forretninger
  2. Uteserveringer
  3. Enmannstorg
  4. Arrangementer
  5. Mobile salgsvogner
  6. Reklamering
  7. Filmopptak
  8. Annet : Juletrær, kranseplasser m.m
- **Kulturell/ikke kommersiell aktivitet ( standstillatelse)**
  1. Religiøse ytringer
  2. Politiske ytringer
  3. Andre kulturelle ytringer f. Eks. musikkorps o.l

#### Hvilke arealer kan leies ut ?

- Kommunal grunn
- Fortau som ligger til riksvei i indre by
- Hovedregel: Umatrikulert grunn
- Unntaksvis matrikulert grunn: Grunnen må da forvaltes av bydelen, ikke av kommunale foretak, Sporveien eller EBY ( Eiendoms - og byfornyelsesetaten)  
Arealet må være regulert til fortau, gågate, torg, plass, gangareal eller annet trafikkområde



## **Plasser og gatetorg overført fra Samferdselsetaten**

I forbindelse med reformarbeidet har bydelen også fått overført forvaltningsansvaret for tre plasser til i bydelen. Det er:

- Arne Gjestis plass – regulert til offentlig trafikkområde.
- Haarklous plass – regulert til friområde
- Advokat Dehlis plass – regulert til vei/annet veiområde.



**Prisliste -leie av areal til uteservering foran serveringssted 2004**

	uten skjenkeløyve			med skjenkeløyve		
	leie for kalenderår pr.m2	leie for sesong pr.m2	leie pr. Mnd pr.m2	leie for kalenderår pr.m2	leie for sesong pr.m2	leie pr. mnd pr.m2
<b>I Oslo sentrum:</b>						
Karl Johansgate (hele) Oslo City	2 504	1 879	501	3 130	2 348	628
Lille Grensen, Arbeidergata, Roald Amundsens gate, Fr. Nansens plass, Olav V's gate, Stortorvet, Øvre Slottsgate, Nedre Slottsgate	2 192	1 440	438	2 740	1 799	548
Storgt., Brugata, Torggt., Youngstorget, Jernbanetorget, Grensen, Akersgt., C.J.Hambrospl., Rosenkrantzgt., Klengenbergt., Tordenskioldsgt. H.Heyerdalsgt. Prestegata	1 879	1 252	378	2 348	1 588	470
Bellggenhet i øvrige gater i sentrum	1 252	815	251	1 588	1 018	314
<b>Bydel 1-3 (Indre vest):</b>						
Drammensvn. 2-40, Bygdøy allé (hele) Frogneren., Hegdehaugsvn., Bogstadvn., Valkyriegt., Kirkevn. 40-74, Theresegt., Ullevålsvn. 1-85	1 588	1 065	314	1 957	1 332	391
Bellggenhet øvrige gater bydel 1-3	1 252	815	251	1 588	1 018	314
<b>Bydel 4-8 (Indre øst)</b>						
Markvn., Thv. Meyersgt., Trondheimsvn. Carl Berners plass, Arendalsgt., Vogtsgt. Grønland, Grønlandsleiret, Smalgangen Grønlandstorg, Hagegata/Tøyen torg	1 252	815	251	1 588	1 018	314
Bellggenhet øvrige gater i bydel 4-8	938	626	188	1 173	782	236
<b>Bydel 7-25 (Ytre by)</b>						
belliggende i bydelssentra her	1 252	815	251	1 588	1 018	314
belliggende i øvrige veier her	938	626	188	1 173	782	236





**Prisliste - leie av areal til  
vareutstilling foran  
forretning - 2004**

<b>Adresse/område</b>	<b>Leiepriser</b>		
	<b>Leie for kalenderår pr.m<sup>2</sup></b>	<b>Leie for sesong pr.m<sup>2</sup></b>	<b>Leie pr. mnd. pr.m<sup>2</sup></b>
<b>I Oslo sentrum:</b>			
Karl Johans gate. (hele) Oslo City	2 504	1 879	501
Øvre Slottsgate, Nedre Slottsgate., Lille Grensen, Arbeidergt., Olav V's gt., Roald Amundsensgt., Fr. Nansens plass, Stortorvet.	2 192	1 440	438
Storgt., Brugt., Torggt., Youngstorget, Jernbanetorget, Grensen, Akersgt., C.J.Hambrospl., Rosenkrantzgt., Kligenberggt., Tordenskioldsgt., H.Heyerdalsgt. Prestegata	1 876	1 252	376
Beliggenhet i øvrige gater i sentrum	1 252	815	251
<b>Bydel 1-3 (Indre vest):</b>			
Drammensvn. 2-40, Bygdøy allé (hele) Frogneravn., Hegdehaugsvn., Bogstadvn., Valkyriegt., Kirkevn. 40-74, Theresevt., Ullevålsvn. 1-65	1 567	1 065	314
Beliggenhet øvrige gater bydel 1-3	1 252	815	251
<b>Bydel 4-6 (Indre øst)</b>			
Markvn., Thv.Meyersgt., Trondheimsvn. Carl Berner, Arendalsgt., Vogtsgt. Grønland, Grønlandsleiret, Grønlands torg, Smalgangen, Hagegt/Tøyen torg	1 252	815	251
Beliggenhet øvrige gater bydel 4-6	938	626	188
<b>Bydel 7-25 (Ytre by)</b>			
Beliggende i bydelssentra her	1 252	815	251
Beliggende i øvrige veier her	938	626	188



**BU-sak 04/25 Politiske retningslinjer for utleie og salgstillatelser i parker og på fortau, torg og gatetun i Bydel Sagene**

Eli Marie Åsen hadde ordet i saken.

Bydelsutvalget sluttet seg enstemmig til Bydelsutviklingskomiteens forslag til vedtak:

**VEDTAK (enstemmig):**

1. Bydelens torg godkjent for utleie til uteservering er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass; Torshaughavn (trikkehallen) og Nordpolen.
2. Bydelens torg godkjent for utleie til enmannstorg(salg frukt/grønt/bær)er: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Krysset Vogtsgate/Bentsebrugata .
3. Bydelens plasser godkjent for standstillatelser er: Krysset Vogtsgate/Bentsebrugata, Torshaughavn (Trikkehallen) og Arne Gjestis plass. Bydelen stiller seg positivt til standsuttalelse på andre områder bydelen disponerer, dersom dette er tilrådelig ut fra hensynet til sikkerhet og fremkommelighet.
4. Salg av juletrær i bydel Sagene kan finne sted på følgende plasser: Arne Gjestis plass, Oskar Braatens plass, Johan Sverdrups plass(nord), Lilleborgbanen og Torshovparken.
5. Det er ingen egnede plasser for salg fra mobil salgsvogn i bydelen. Dersom andre varetyper og åpningstider blir aktuelt må dette vurderes særskilt i det enkelt tilfelle.
6. Pris og praksis ved utleie av areal til uteservering foran serveringssted og utleie av arealer til vareutstilling foran foretning i 2004 fastsettes i tråd med Eiendoms- og byfornyelsesetatens prislister og praksis, som vist i vedlegget.
7. Det kan inngås kontrakter med varighet inntil tre år.
8. Markedspriser legges til grunn for utleie til øvrig kommersiell virksomhet (enmannstorg, arrangementer, mobile salgsvogner, reklame, filmopptak, salg av juletrær m.m)
9. Utleie til kulturell og ikke- kommersiell aktivitet som religiøse, politiske og kulturelle ytringer er gratis.
10. Kontroll og oppfølgingstjenesten ivaretas av bydelen. Erfaringer med ordningen evalueres i løpet av våren 2005.



Bydel Sagene-Torshov  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Thorvald Meyers gate 7  
Postadresse:  
Postboks 4200 Nydalen  
0401 Oslo

Telefon: 23 47 40 00  
Telefaks: 23 47 40 01  
Giro: 6004 06 04092  
Org.nr.: 974 778 726

Internett:  
[www.bydel-sagene-torshov.oslo.kommune.no](http://www.bydel-sagene-torshov.oslo.kommune.no)  
E-post:  
[postmottak@bydel-sagene-torshov.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bydel-sagene-torshov.oslo.kommune.no)