

Fra: Are Eriksen <are.eriksen@getmail.no>
Sendt: 10. september 2014 11:25
Til: POSTMOTTAK BGA; Postmottak Byantikvaren; PBE Postmottak; Postmottak
Bymiljøetaten
Emne: Landskapsplan Nedre Foss - Elvegruppernes merknadsbrev
Vedlegg: Landskapsplan - Elvegruppene 09.09.2014.docx; Utvidet Kubapark - Plan og
snitt.pdf

Bydel Grünerløkka
Byantikvaren
Plan- og bygningsetaten
Bymiljøetaten

Vedlagt oversendes kopi av felles merknadsbrev (med vedlegg) fra Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark og Miljøforeningen Akerselvas Venner til forslag til landskapsplan for Nedre Foss på Grünerløkka.

Vennlig hilsen

Are Eriksen
98 28 28 85 (m)

Miljøforeningen Akerselvas Venner
Postboks 4492 Nydalen
0403 Oslo

Norconsult AS
v/Henrik Liane Johansen
Postboks 626
1303 Sandvika

Deres ref.: 5136928\Q-01 Følggebrev til nabovarsler
Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@getmail.no)

Oslo, 9. september 2014

MERKNAD TIL FORSLAG TIL LANDSSKAPSPLAN FOR NEDRE FOSS PÅ GRÜNERLØKKA

Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark og Miljøforeningen Akerselvas Venner beklager at verken vi eller Oslo Elveforum har fått oversendt landskapsplanen for Nedre Foss til uttalelse, selv om Oslo Elveforum i brev av 18. juni 2013 til Bymiljøetaten, med kopi til Norconsult, minnet om at Oslo Elveforum og de lokale elvegruppene har «bedt om at landskapsplanen forelegges oss for uttalelse før planen får sin endelige form og tiltakene i planen realiseres».

Vi har fanget opp at opparbeidelsen av Nedre Foss parkanlegg nylig er nabovarslet, og benytter anledningen til å kommentere landskapsplanen som fulgte nabovarslet, uten å kjenne de mer detaljerte tegningene som landskapsplanen henviser til.

I brevet av 18. juni 2013 uttrykte Oslo Elveforum glede over «at den nederste av barokkhagens tre terrasser nå er lagt inn» på landskapsplanen og så fram til realiseringen av denne delen av barokkhagen, anså at det var «funnet en god løsning for trappa ned mot Akerselva fra nordsiden av studentsiloen», satte «pris på at bredden på turveien langs Akerselvas østre bredd er økt til 2,7 m [...] og at turveien er blitt senket forbi Marselis' gate 26 slik at den her ikke noe sted ligger høyere enn kote 12,90», og tok «til etterretning at turveien tenkes lagt som bryggesti forbi Marselis' gate 26, selv om vi beklager dette (jf. våre tidligere innspill, herunder også om trafiksikkerhetsmessige forhold)».

Så vidt vi kan se, er alle disse elementene, med unntak av barokkhagens nederste terrasse, beholdt i landskapsplanen (konkurransesgrunnlaget) av 17. juni 2014 som fulgte nabovarslet. Elvegruppene tar til etterretning at barokkhagen først vil bli realisert på et senere tidspunkt.

Vellykket landskapsgrep fra Grünerbrua til Grüners gate

I brevet av 18. juni 2013 stilte Oslo Elveforum seg undrende og avventende til de betydelige endringene som var innarbeidet i landskapsplanen i partiet mellom Nedre Foss gård og studentsiloen. Løsningene var preget av idéfattigdom og fremstod som skissemessige og uferdige. Dette partiet er nå betydelig bearbeidet og vil kunne bli vellykket med den store Mølleplassen som sentralt møtepunkt, og møllehjul, mølletrapp og mølleruin plassert i lekeområdet mellom plassen og siloen. Vår eneste bekymring er mulighetene for konflikt mellom Mølleplassen som transportåre nord–sør (raske syklistene) og øst–vest (gående), som uteserveringsområde i tilknytning til Nedre Foss gård, og som arena for opptredener i tilknytning til amfiets sitteplasser.

Det bør følgelig vurderes om det kan være fornuftig å ta i bruk en flik av nordre del av den halvsirkelformede gressflaten til uteserveringsområde, da gjerne med samme belegg som Mølleplassen. Ellers er vi glade for at landskapsplanen viser at en nå har forlatt tanken om å etablere en terrengbearbeidet lekeplass (i form av en haug som ville sperret sikten fra Grünerbrua til Nedre Foss gård) i søndre del av den halvsirkelformede gressflaten.

Etter elvegruppens syn viser landskapsplanen nå et godt grep for hele partiet fra Nordre gate til studentsiloen. Planen muliggjør en fremtidig rekonstruksjon av barokkhagen og gjør det ikke vanskeligere enn i dag å etablere en planfri turveiundergang ved Grünerbrua en gang i fremtiden. Også fisketrappa og gangtrappa fra damkrona i Akerselva opp i Grüners gates forlengelse er blitt relativt vellykket. Med litt vegetasjon mellom trapp og mur vil partiet fremstå som litt mindre kaldt enn det foreløpig gjør med all den nakne betongen.

Dessverre er den landskapsfaglige håndteringen av parkarealene nord for nevnte gangtrapp mindre god.

Bratt turvei eller trapp ned til Kubaparken/Kubabrua?

Da detaljreguleringsplanen for Nedre Foss ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2010, viste illustrasjonsmaterialet at trappa fra Marselis' gate 29 ned til Kubaparken var tenkt beholdt. Senere versjoner av landskapsplanen har vist det samme. I informasjonsmøte om planene for parken på Nedre Foss opplyste Bymiljøetaten 3. september 2014 at en «frisk entreprenør» hadde latt den bratte anleggsveien etter arbeidene med Midgardsormen bli liggende igjen etter seg, og at Bymiljøetaten hadde kjøpt ideen om å beholde anleggsveien som turvei med stigning 1 : 7, og følgelig hadde lagt inn denne veien i landskapsplanen på bekostning av trappa som var midlertidig fjernet i forbindelse med anleggsarbeidene.

Dette er et dårlig grep, og av flere grunner. Når det nå skal opparbeides en fullverdig turvei med universell utforming langs Akerselvas østbredd på hele strekningen fra Grünerbrua til Kubabrua (som bryggesti over Marselis' gate 26), vil praktisk talt ingen syklende, gående eller bevegelseshemmede som følger turveien langs Akerselva, finne på å benytte dagens turvei fra Grünerbrua på kote 6,5 i sør, opp mellom studentsiloen og ballbanen til Marselis' gate i nord på kote 18,5 og ned igjen til Kubabrua på kote 12,5. Denne forbindelsen, dvs. halvparten av den, er i praksis kun aktuell for personer som skal fra Bergverksgata, Marselis' gate eller Grüners gate til Akerselva, eller omvendt. For disse personene gir den bilfrie delen av Bergverksgata og eksisterende turvei fra Grünerbrua opp til hjørnet av Marselis' gate og Grüners gate trappefrie forbindelser med bedre stigningsforhold enn landskapsplanens anleggsvei/turvei. Landskapsplanens anleggsvei/turvei er faktisk hele tre ganger brattere enn den måtte ha vært for å oppfylle kravene til universell utforming.

Landskapsplanens anleggsvei/turvei gir noe raskere og kortere atkomst fra hjørnet av Marselis' gate og Grüners gate til Kubaparken/Kubabrua enn traseen via Marselis' gate og Bergverksgata gir, men vil ikke kunne benyttes av bevegelseshemmede. For syklister er besparelsen kun noen få sekunder, og for gående vil ei trapp gjøre samme nytten. Mange vil oppleve ei trapp som et langt bedre alternativ enn en turvei med stigning 1 : 7, og spesielt på glatt vinterføre. Og ikke minst er ei trapp langt bedre av hensyn til selve parken. Ei trapp vil legge beslag på en langt mindre del av Kubaparken, jf. at folk ligger tett i tett i parken på gode solskinsdager. Ved å legge trappa der hvor avstanden fra turveien langs elva opp til Marselis' gate er minst, dvs. fra natursteinmuren på østsiden av plattingen (med dagens kumlokk) og rett opp i retning av Marselis' gate 29, vil inngrepet i parken bli minimalt. Trappa vil da kunne få samme stigning som den nye trappa på nordsiden av studentsiloen har fått. Ei 1,2–1,5 m bred trapp er tilstrekkelig til at folk greit kan passere hverandre. Trappa kan bygges i tre oppå terrenget, eller enda bedre, bygges inn i selve terrenget i form av ei steintrapp, gjerne med samme granitttype som tenkes benyttet i trappa ned til Mølleplassen ved Nedre Foss gård.

Mens ei trapp legger beslag på et lite areal og vil kunne gli naturlig inn i parken som en del av denne, skjærer landskapsplanens anleggsvei/turvei gjennom dagens Kubapark som et fremmedelement og legger beslag på betydelige deler av parkarealet. I praksis vil alt arealet mellom landskapsplanens anleggsvei/turvei og den nye turveien langs elvebredden bli uegnet som solingsareal. Så er det da også satt av til plantefelt for busker i landskapsplanen. Selv med så bratt stigning som 1 : 7 vil deler av terrenget i bakkant av turveien i tillegg måtte heves for ikke å bli liggende lavere enn turveien. Syklister i full fart ned den bratte bakken vil gripe forstyrrende inn i de kvalitetene en gjerne ønsker i en park, slik som ro og avskjerming fra unødvendig trafikk. Parkens kvaliteter ivaretas langt bedre med ei enkel trapp enn med en bratt turvei ned fra Marselis' gate.

Parkareal eller veiareal?

Allerede i parkplanen av 1936 foreslo Bymiljøetaten (daværende Oslo parkvesen) samme gatebredde i søndre del av Marselis' gate som i nordre del av gata, dvs. 5,5 m. Ideen ble videreført i Friluftsetatens prosjektkatalog «Akerselva Miljøpark» i 2003 og i etatens forslag til detaljregulering for Nedre Foss i 2010. I bystyrets reguleringsvedtak av 12. desember 2012 (S-4676) ble hele Marselis' gate – i tråd med forslaget – regulert med 5,5 m gatebredde, mens det tidligere gatearealet vest for dette ble regulert til grønnstruktur med formål park.

Mens dette arealet i alle landskapsplaner fram til og med januar 2013 er vist som parkareal, er ca. 200 kvm av gategrunnen som ble regulert til grønnstruktur i 2012, tatt ut av den landskapsplanen som nå er nabovarslet, med den følge at det regulerede parkområdet vil fortsette å være gategrunn, dvs. parkeringsplasser, i overskuelig fremtid. I landskapsplanen av 17. juni 2014 er det til og med lagt inn et asfaltområde på 3,0 x 4,5 m med kantstein rundt tre av sidene for å tilrettelegge for flere parkeringsplasser i parkområdet i form av tverrstilte biloppstillingsplasser. Det kantsteinsatte asfaltområdet ble opparbeidet allerede i sommer av entreprenøren for Midgardsormen, et tiltak som er i strid med reguleringsplanen av 2012.

Elvegruppene anmoder om at dette tiltaket reverseres og at arealene som i dag benyttes til parkering, tas inn igjen i landskapsplanen og opparbeides som grønnstruktur/park i samsvar med reguleringen. Jf. at kostnadene ved å opparbeide 200 kvm gategrunn til park vil være små sammenholdt med de samlede kostnadene for opparbeidelse av Nedre Foss park. Jf. også at naboene i høringsprosessene for detaljreguleringsforslaget var positive til å fjerne parkeringsplassene for å opparbeide park, og at Friluftsetaten og Plan- og bygningsetaten i reguleringsfasen var opptatt av de parkkvalitetene en opparbeidelse av parkeringsarealene og tomte etter Marselis' gate 26 ville gi.

Alternativ sykkeløsning og utvidet Kubapark

Under behandlingen av detaljreguleringssaken for Nedre Foss var Byutviklingskomiteen opptatt av å finne en annen plassering for studentenes sykkelbod enn tomte etter Marselis' gate 26, og vurderte blant annet en plassering i det nordvestre hjørnet av ballbanen. Da det ble fremholdt fra Plan- og bygningsetatens side at et slikt forslag ville måtte sendes på en begrenset høring med tre ukers høringsfrist, noe det ikke var tid til, følte komiteen at den ikke hadde noe annet valg enn å vedta reguleringsplanen med sykkelboden plassert på den kommunalt eide tomte etter Marselis' gate 26.

I reguleringsbestemmelsene som ble vedtatt av bystyret, heter det at det *kan*, ikke at det *skal* settes opp en sykkelbod her (§ 7.5), og at «størrelsen på ny sykkelbod [kan] reduseres» dersom «det kan opparbeides flere sykkelplasser på terreng». Dette var et tydelig signal til

byråd og etater om å se på andre løsninger i etterkant av reguleringsvedtaket. Elvegruppene anmoder følgelig Norconsult/Bymiljøetaten om å gå i dialog med Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus om en annen løsning på sykkelproblematikken, slik at det i fremtiden blir mulig å grave ut tomte etter Marselis' gate 26 og forlenge Kubaparken sørover til Grüners gate. Ved å finne en annen sykkeløsning allerede nå vil kommunen kunne slippe kostnadene ved å rive og oppføre sykkelboden enda en gang.

Vi viser i den forbindelse til de kvalitetene en utvidet Kubapark vil kunne få, jf. vedlagte snitt av parken ved Marselis' gate 26, basert på Bymiljøetatens landskapsplan av 15. juni 2011. Den viktigste endringen for Marselis' gate 26 i Norconsults/Bymiljøetatens landskapsplan siden den gang er at sykkelbodens høyde er redusert fra 3,6 til 3,0 m, at boden er lagt 1,0 m lavere i terrenget og at valget av bryggesti for turveien langs Akerselva vil gjøre gressflaten i en utvidet Kubapark enda større enn vi har vist på de vedlagte snittene, dersom tomte etter Marselis' gate 26 graves ut.

Vennlig hilsen

Miljøforeningen Akerselvas Venner

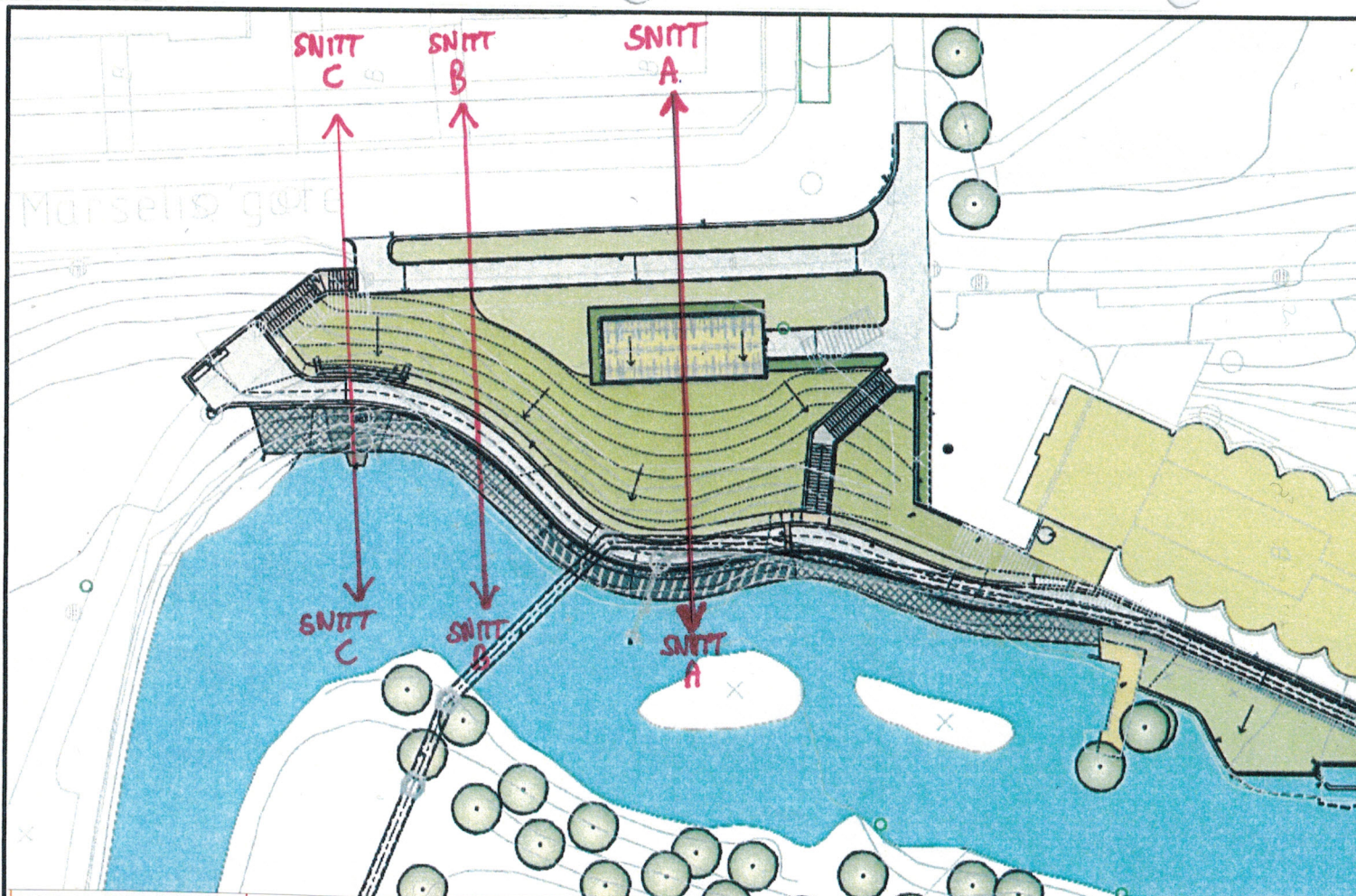
Grünerløkka beboergruppe for
Akerselva som miljøpark

Thrond Berge Larsen (sign.)
leder

Pål Ebbestad (sign.)
leder

Vedlegg: Utvidet Kubapark – Plan og snitt

Kopi: Bydel Grünerløkka
 Byantikvaren
 Plan- og bygningsetaten
 Bymiljøetaten



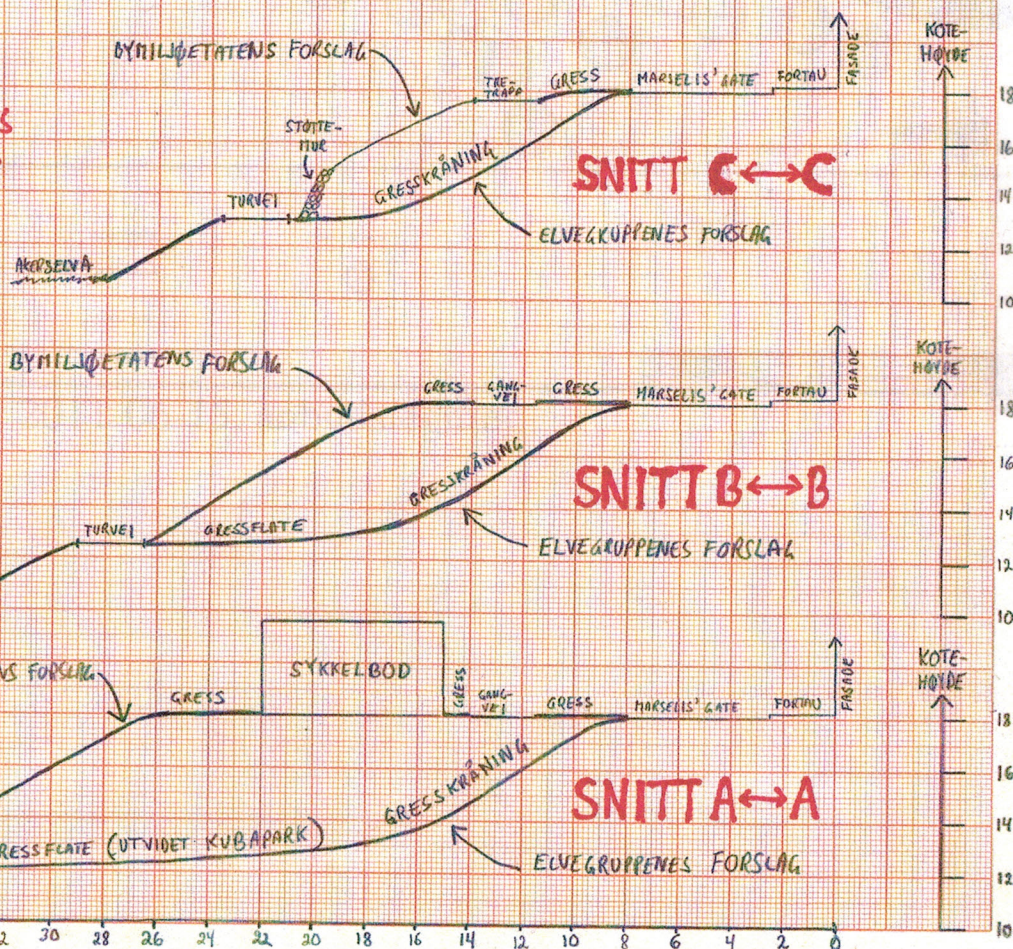
MARSELIS' GATE 26

SNITT BASERT PÅ BYMILJØETATENS
LANDSKAPSPÅN AV 15. JUNI 2011

ØVERST: BYMILJØETATENS FORSLAG
MED SYKKELOD

NEDERST: ELVEGRUPPENS FORSLAG
MED UTVIDET KUBAPARK

M = 1:200
(ALLE MÅL I METER)



Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sendt: 14. november 2014 11:21
Til: POSTMOTTAK BGA; Postmottak BRE; Postmottak Byantikvaren; Postmottak Bymiljøetaten; Postmottak EBY; glenn@byfolk.no; fmoapostmottak@fylkesmannen.no; Firmapost.fjernvarme@hafslund.no; firmapost@hafslund.no; hk@hkark.no; loeken@boropro.no; OBY Postmottak; post.oslo@politiet.no; sfn@telenor.com; Postmottak VAV
Emne: PBE-200900402-65 - Underretning om vedtatt plan, Sofienberggata 37
Vedlegg: 1_Underretning_om_vedtatt_plan__Sofienberggata_37_13.pdf;
2_Klageadgang_14.pdf

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1_Underretning om vedtatt plan, Sofienberggata 37.pdf (Hoveddokument)
- 2_Klageadgang.pdf (Vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200900402-65
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Linda Emilie Wernberg

Dato: 14.11.2014

Arkivkode: 512.1

**UNDERRETNING OM VEDTATT PLAN
DETALJREGULERING
SOFIENBERGGATA 37**

Bystyret vedtok 24.09.2014 detaljregulering for Sofienberggata 37. Hensikten med planen er å regulere eiendommen til faktisk bruk; barnehage tilsvarende 10 avdelinger og næring i kjelleren.

Etter dette er bystyrets vedtak:

1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 endring av kommuneplanens arealdel fra byggeområde for boliger til bebyggelse og anlegg – barnehage/næringsbebyggelse og hensynssone – bevaring kulturmiljø som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-200900402 og datert 29.04.2010.

2. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sofienberggata 37, som omreguleres til:
bebyggelse og anlegg: - barnehage/næringsbebyggelse
hensynssone: - bevaring kulturmiljø (H-570)

som vist på kart merket tegning nr.: OP4-200900402 og datert 29.04.2010.

Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.

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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

Kundesenteret:

Telefaks:

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

02 180

23 49 10 00

23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev. Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 08.12.2014**.

Vedlegg

Vedlegg i sak 200900402-65	
Nr	Beskrivelse
1	Underretning om vedtatt plan, Sofienberggata 37 (Dette dokument)
2	Klageadgang.pdf

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret
Kontorservice

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

Ragnhild Sigvartsen - Saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Barnas representant i plansaker, Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka, Markveien 57, 0550 Oslo, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo, postmottak@bre.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka v/bydelsadministrasjonen, Markveien 57, 0550 Oslo, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten, Pb. 9336 Grønland, 0135 Oslo, postmottak@bym.oslo.kommune.no
Deichmanske bibliotek, Arne Garborgs plass 4, 0179 Oslo
Det sentrale elderråd, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16, 0186 Oslo, postmottak@eby.oslo.kommune.no
Foreningen Byfolk Oslo Sentrum, Postboks1259 Vika, 0111 Oslo, glenn@byfolk.no
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo, fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Hafslund Fjernvarme AS, 0247 Oslo, Firmapost.fjernvarme@hafslund.no
Hafslund Nett, 0247 Oslo, firmapost@hafslund.no
Heggelund & Koxvold arkitekter AS, Inkognitogata 36, 0256 OSLO, hk@hkark.no
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/ Per Kristian Løken, Haugerudhagan 27, 0673 Oslo, loeken@boropro.no
Omsorgsbygg Oslo KF, PB 2773 Solli, 0201 OSLO, postmottak@oby.oslo.kommune.no
Opplysningstjenesten i Bydel Grünerløkka, Markveien 57, 0550 Oslo
Oslo politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 Oslo, post.oslo@politiet.no
Plan- og bygningsetaten, Kundesenteret, HER

Rådet for funksjonshemmede, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo,
postmottak@byr.oslo.kommune.no

Rådet for funksjonshemmede i bydel Grünerløkka v/ BU sekretær, Markveien 57, 0550 Oslo,
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telenor A/S, Servicesenter for nettutb., Postboks 7150, 5020 Bergen, sfn@telenor.com

Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no

Sist revidert 10.04.2013

ORIENTERING OM KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSNING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9.

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-/byutviklingskomiteén/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:

Pbl. § 15-1. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

Pbl § 15-2. Grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan

Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter 16-2, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlig

trafikkområder, offentlige firområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygde del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses 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 tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Pbl. § 15.-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

Medfører en reguleringsplan 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 § 16-9. 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 naturvernloven § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.

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

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 6-4, skal når ikke annet er bestemt betales av staten når ikke annet er bestemt.

Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan 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 eller 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 eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. 18 som følge av eiendommens utnytting. Krav om erstatning må være satt frem senest tre måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier eller fester av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at de har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen kan gi nærmere opplysninger om dette.

Fra: Erik Collett <erik.collett@kritt.no>
Sendt: 28. oktober 2014 14:07
Til: POSTMOTTAK BGA
Kopi: Gro Borgersrud; Bjørn Brenna (bjorn.brenna@agra.no)
Emne: reguleringssak, Sofienberggt.19 m fl.
Vedlegg: kap. 2.4,a.doc; A10-2 alternativt midtbygg ALTERNATIV B.pdf; Regplan
Reguleringsplan.pdf

Hei,

Jeg refererer til dagens telefonsamtale og Byutviklingsmøtet hos dere 1. desember. På vegne av Agra Industrier AS ønsker vi å presentere den foreslåtte reguleringsplanen for størstedelen av dette kvartalet på Gruenerløkka. Før vi sender den inn til PBE, ser vi det som en fordel å kunne presentere dette til byutviklingskomiteen. Vi ber også om å få tid til presentasjonen FØR selve møtet begynner. Dette fordi vi da får sikret mer tid for dette enn kanskje bare ti minutter. I håp om forståelse for dette, ber vi om en snarlig tilbakemelding om dette.

Vedlagt litt om saken:

- Utkastet til reguleringskart for området
- Illustrasjon av området som viser en mulig utbygging
- Kap. 4 som gir en del info om saken.

Under noen nøkkeltall knyttet til forslaget.

Med vennlig hilsen,
Erik Collett
siv.ark.mnal
Kritt Arkitekter AS
tel.23 32 66 07

1.1 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: AS Agra Industrier, Sofienberggt.19, postboks 4644, Sofienberg, 0506 Oslo, telf. 22 37 84 90, agra@agra.no

Fagkyndig: Kritt Arkitekter AS, postboks 6796 St.Olavs pl., 0130 Oslo, telf. 23 32 66 00, post@kritt.no

Eieropplysninger

Gnr. 228	bnr.382	AS Agra Industrier
Gnr. 228	bnr110	AS Agra Industrier

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 7100 m²

Areal for hvert formål (BRA)

næring	5000 m ²
bolig	14300 m ²
bevertning	600 m ²

tjenesteyting	2500 m ²
forretning	600 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse (BRA)

Over terreng: BRA= 12800 m²

Under terreng: BRA= 3200 m² (kun bodareal bolig ca.160 x5m2 og parkering U1)

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes (BRA)

Over terreng: BRA= 5900 m²

Under terreng: BRA= 1100 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA= 4700 m² inkluderer ca halvparten av parkering i U1

Prosent bebygd areal· % - BYA= 65%,

Bruksareal bolig BRA= 14300m² inkludert 750m2 bod og 2400m2 parkering

Bruksareal næring BRA= 7500m² inkl. tjenesteyting

Prosent bruksareal· % - BRA=324% (total BRA /planområdet x100 eksl. U2)

Antatt boligenheter: ca. 160stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: min .35% små 35-50 m² BRA, Min. 25% middels 50-80 m² BRA og min. 40% store 80 og større m²

Utearealer

20% av BRA bolig (av11200m2) 2240,0 m2 (inkl. bod- eks. parkering)

60% 1340,0 m2 på terreng

40% 900,0 m2 på tak

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

For plasser i nederste plan, U2:

Plasser under terreng: 109 stk.

Plasser for sykkelparkering: 0 stk.

For plasser i øverste plan, U1:

Plasser under terreng: 57 stk.

Plasser for sykkelparkering: 320 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 24.01.2014 i Aftenposten med Aftenpostens nett-adresse.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 21.01.2014.

This e-mail has been scanned by comendo.com and does not contain virus.



Kap. 2.4 PLANFORSLAGET

Kvartalet er historisk sett en lukket karrebebyggelse som er typisk for området. En intensjon med forslaget er å reetablere kvartalet som en gjennomført karrebebyggelse. Deler av Schæffersgate er som kjent ubebygget i dag.

Forslaget er tenkt løst slik at eksisterende bygg i Sofienberggata 23 rives/ evt ombygges til boligformål, med handel/servicefunksjoner i 1. evt. 2.etg.

For Sofienberggata 19 er det vist to påbyggsetasjer hvor det nederste er i liv med ytterste fasadeliv og det øverste er tilbaketrukket. For Sofienberggaten 21/23 er det vist et tilbaketrukket påbygg over to etasjer ift. eksisterende. Forslaget innebærer en høyere maks. gesimshøyde for denne delen av planområdet enn de nåværende bestemmelsene.

Mot Schæffersgate er det vist boligbebyggelse, men med handel/servicefunksjoner i 1.etg. I tillegg er det vist boligblokkbebyggelse i gårdsrommet. Bygget er vist med en forbindelse til det eksisterende bygget i vest og trappes ned mot øst som en tilpasning til husrekken i Kirkegårdsgaten. Det vil bli lagt vekt på å gi best mulig sol/utsiktsforhold for leilighetene og samtidig oppnå en god tilpasning til nabobygg.

Det eksisterende lager/industri/kontorbygget i gården ønskes benyttet til boligformål i øvre del og til offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) i nedre del.

All bil-parkering legges under terreng fordelt på to plan. Det vil være kun en inn- og utkjøring fra Sofienberggaten. Kjøremønsteret i gatene rundt planområdet opprettholdes som i dag. Dekke over øvre parkeringsplan vil ligge i høyde med Sofienberggaten.

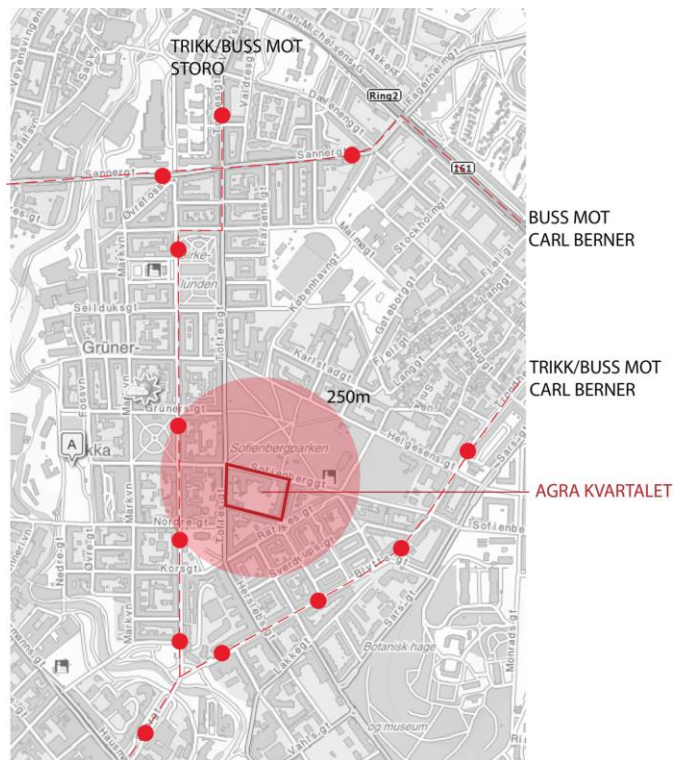
Planen viser en gang- og sykkelvei gjennom kvartalet i nord/sydretning. Denne kan enten stenges for allmennheten eller være åpen. Gangveien består delvis av ramper med maks. stigningsforhold 1:20.

Det er planlagt store felles uterom tilrettelagt for grøntarealer og lek for barn. Lysforholdene er beskrevet under kap. 4.1 støttet av illustrasjoner.

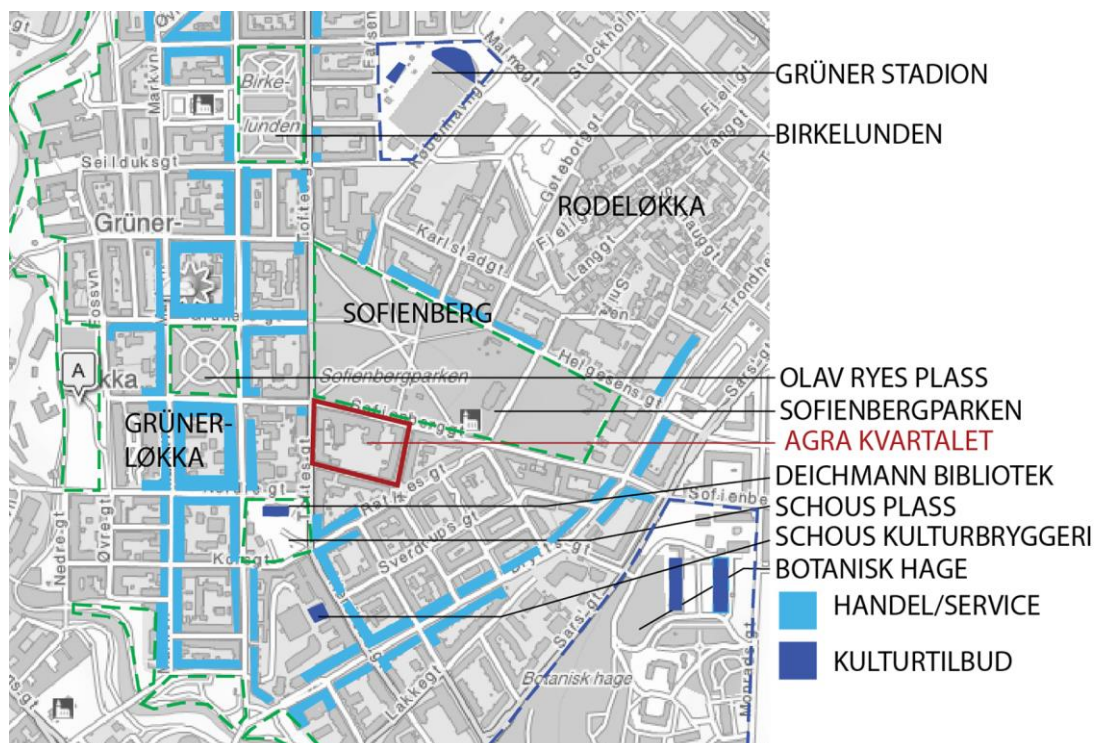
Utomhusarealer vil bli supplert med utearealer på tak som både private og fellesarealer.

Eiendommen Kirkegårdsgata 2 består av et bolighus fra ca. 1890 som i dag er utleieboliger. Dette er medtatt i reguleringsforslaget med boligformål og som hensynssone for bevaring.

Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning vurderer behov for nye barnehageplasser fra og med 2018. Bydelen mener også at barnehage bør legges inn i planområdet. Det medtatte formålet offentlig eller privat tjenesteyting vil ivareta dette. Dette er det tilrettelagt for i det høye lokalet i industribygget i gården med tilhørende eget uteområde. Således mener man at barn og unges interesser blir godt ivaretatt i planforslaget.



Oversiktskart viser holdeplasser for offentlig transport i nærheten



Oversiktskart viser handel/ service og kulturtilbud i nærheten



Historisk flyfoto av området tatt i 1936



Hovedgrep hvor hele kvartalet er vist

Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Uteoppholdsareal: 1340,0 m² privat uteoppholdsareal på terreng i tillegg til uteoppholdsareal på tak.

Utnyttelse maks. bruksareal (BRA) = 324%

Høyder.

For Sofienberggaten 19: 2 etasjer som påbygg med C+44,5 (maks. med teknisk oppbygg).

For Sofienberggaten 21: 8 etg. mot Sofienberggata med tilbaketrukkete toppetasjer med C+44,0 (maks. med teknisk oppbygg) og nedtrappet mot Kirkegårdsgaten 2.

C+37 (maks. med teknisk oppbygg) og 5 etg. for midtbygget og nedtrappet mot bebyggelsen i Kirkegårdsgaten.

4 etasjer mot Schæffersgate med tilbaketrukket toppetasjer C+37. Bygget mot Kirkegårdsgaten C+31,0 (maks. med teknisk oppbygg).

Trafikk og parkering.

Parkeringskjeller i 2.etg delvis under bakkenivå etter gjeldende normer for parkering i indre by. Inn/utkjøring vil ikke gi endrede kjøremønstre ift dagens. Se for øvrig trafikkanalysen.

Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelserBruk

Fordelingen av bruk skal være ca 15% kontor, ca 10-25% handel/service og ca 60-75% bolig. På gateplan skal det tilrettelegges for publikumsorienterte aktiviteter som beverning, handel/service.

Formålet offentlig eller privat tjenesteyting er lagt til ett sted i planområdet (i illustrasjonsmaterialet):

- I det gamle «emballasjebygget», liggende i vestre del av planområdet. Dette bygget har lokaler med stor takhøyde og har lett adkomst både fra Schæffersgate og Sofienberggaten.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Valg av boenhetene skal forholde seg til enhver tid gjeldene fordeling av leilighetsstørrelser for området. Leilighetene skal være gjennomgående der dette er mulig. Alle miljøtiltak skal være min. gjeldende krav eller bedre. Det planlegges for at alle leiligheter skal ha balkong. Balkongene skal ikke være utstikkende ift. fasadelivet ut mot gatene.

Det skal være en tradisjonell oppdeling av bebyggelsen slik at maks. utstrekning for enhetlig fasade ikke skal overstige 30m. Dette gjelder ikke for det eksisterende bygget Sofienberggt. 19.

Utforming

Grünerløkka er en del av den såkalte «murbyen». Boligbebyggelsen skal således preges av murverk som tegl, pusset eller lignende overflate.

Uteoppholdsarealer og utomhusplan

Sofienbergparken vil være et godt rekreasjonstilbud for området. Det er likevel sikret tilstrekkelige uteoppholdsarealer på egen grunn. Krav til solforhold, tilgjengelighet og vegetasjon er sikret i bestemmelsene. Solbelyst areal på angitt tidspunkt er vist på illustrasjonene A 601-605.

Arealer for utendørs opphold fordeles mellom private balkonger og verandaer, takterrasser og felles arealer på bakkeplan. Planen legger til rette for å etablere et større felles uteoppholdsareal mellom byggene C og F. I tillegg tilrettelegges det for det samme mellom

byggene F og G. I forslag til reguleringsbestemmelser stilles det krav til at utomhusplanen skal vise tilkomsten fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene.

Det er vist adkomst til boligene både fra Sofienberggata og Schæffersgate. Det er vist en gjennomgående passasje gjennom kvartalet i nord-syd-retning. Det er tilrettelagt for både privat og offentlig benyttelse av denne. Det påpekes imidlertid at allmenn ferdsel på privat område i urbane strøk vil ofte skape usikre forhold for egne beboere og øke faren for innbrudd m. m.

Utearealene for beboerne er skjermet for allmennheten. Arealet vil bli beplantet og lagt til rette for lek og opphold for beboerne innenfor planområdet. Grad av tilgjengelighet til uteoppholdsarealer avklares i rammesøknadsfasen.

Trafikkforhold

All bil-parkering legges under terreng fordelt på to plan. Det vil være kun en inn- og utkjøring fra Sofienberggaten. Kjøremønsteret i gatene rundt planområdet opprettholdes som i dag. Dekke over øvre parkeringsplan vil ligge i høyde med Sofienberggaten. Antall p-plasser er totalt 166 plasser fordelt på begge plan. Det er tilrettelagt for i alt 300 sykkelplasser i samme plan. Se for øvrig kap. 1.3, nøkkelopplysninger.

Den gjennomgående passasjen gjennom kvartalet i nord-syd-retning er tilrettelagt for gående og syklende. For adkomster inne i gårdsrommet skal det være kjørevei frem til alle heis- og trapperom, men bare for utrykningskjøretøy.

I tillegg til inn- og utkjøring for parkeringsanlegget, er det vist to kjøreadkomster for varelevering; en fra Sofienberggaten og en fra Schæffersgate. Varebiler skal kunne snu på egen grunn.

Fra gjeldende regulering er det rett til en to meter bred passasje fra Schæffersgate mellom Toftesgate 68B og Schæffersgate 2. Denne er også med i det nye reguleringsforslaget.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Nærmeste område med naturmangfold er Sofienbergparken. Tiltaket vil i denne sammenheng ikke ha noen innvirkning på Sofienbergparken.

Det er sikret ved tinglysning en passasje til bakgård i Toftesgate fra Schæffersgate

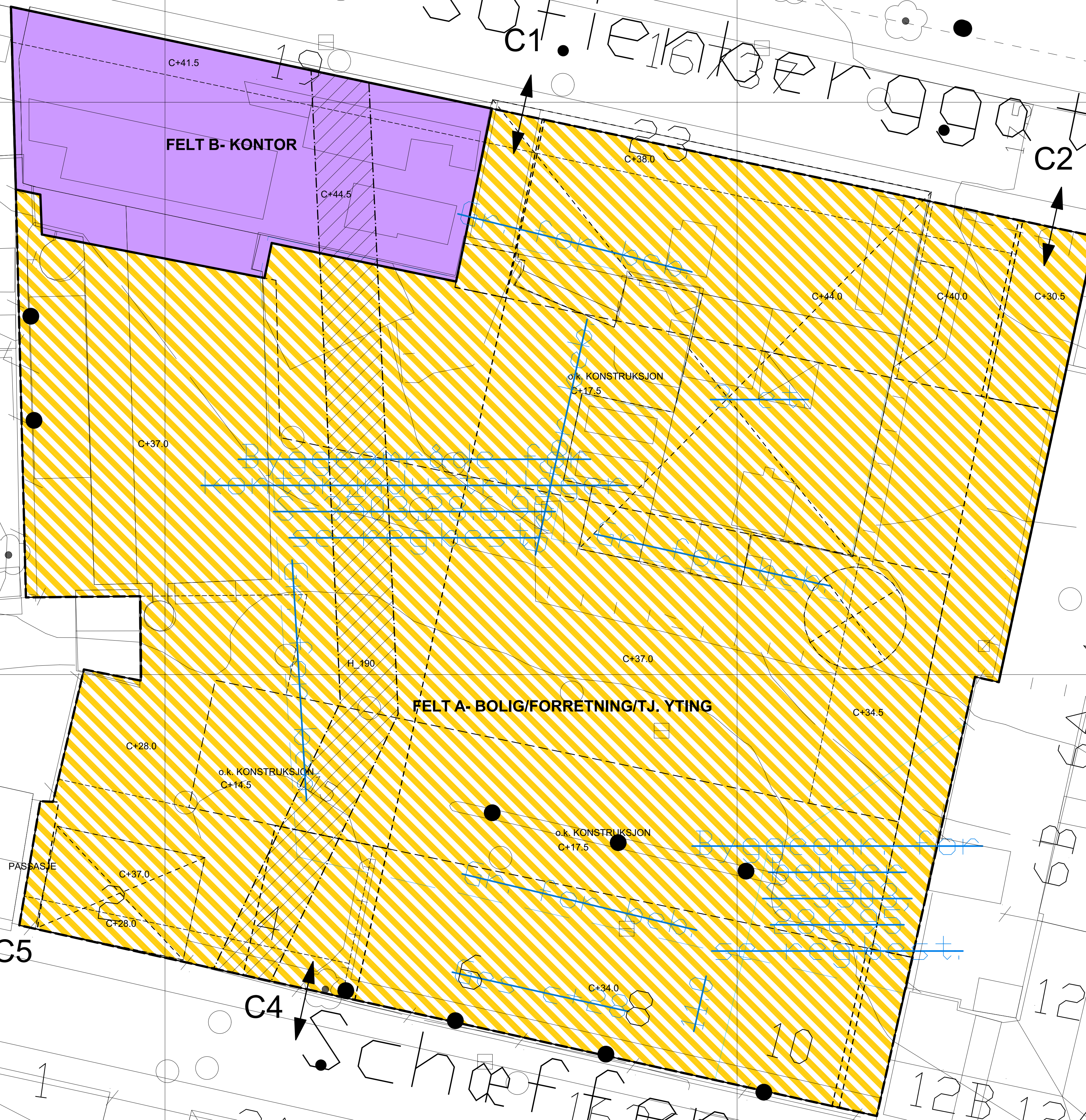
Miljøfaglige forhold (herunder overvannshåndtering, støy, fjernvarme, miljøoppfølgingsprogram).

For støy henvises det til støyskjema under som viser at trafikkstøy ikke vil være noen ulempe for planområdet.

For fjernvarme henvises det til uttalelse fra Hafslund Varme AS: området «*ligger innenfor konsesjonsområde for levering av fjernvarme men er ikke aktuelle for tilknytning da vi ikke har utbygd infrastruktur for fjernvarme i dette området*»

Risiko- og sårbarhet

Reguleringsplanen vil ikke påvirke risiko- og sårbarhetssituasjonen i området i negativ retning.



AREALFORMÅL (PBL §12-5)

JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG
PUNKTSYMBOLER
(JR. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

K	Kontor (1310)
---	---------------

K	Kontor (1310)
---	---------------

B/F/T Boligbebyggelseforretning/
off.priv.tjenesteyting (1800)

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

H_190	Sone med angitt særlige hensyn (190)
-------	--------------------------------------

----- Illustrasjon av planens begrensning
 _____ Formålsgrænse
 ----- Byggegrænse
 _____ Bygg som bevares
 ----- Bygg som forutsettes fjernet
 ----- Bestemmelsesgrænse

BASISKART

Geodetisk grunnlag: UTM32
Uttaksdato basiskart: 28.04.14

0 5

Kartmålestokk 1:200 Ekvidistanse

Planområde			
A= 7 112m2			
Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Sofienberg, AGRA-kvartalet		Målestokk: 1:200 (A1)	
Reguleringsplan for gnr/bnr 228/382		Kartblad:	
		AS Agra Industrier	
		Dato: 21.08.14	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet			
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig høring			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
		Plan utarbeidet av:	Saksbehandler
			Tegningsnr.
 KRITT ARKITEKTER AS Tvedestrandveien 3 0465 Tvedestrand Tlf: 32 22 66 00 Faks: 32 22 66 01			

Fra: Madelene Stolpe
Sendt: 14. november 2014 10:59
Til: Monica Sollie
Kopi: Postmottak Bydel Alna; Postmottak Bydel Frogner; POSTMOTTAK BGA;
Postmottak Grorud; Postmottak; Postmottak; POSTMOTTAK; Postmottak BSH;
Postmottak; BUN-Postmottak; BVA-Postmottak; Postmottak Bydel Østensjø;
postmottak@oslobystyre.no; BBJ Postmottak; Postmottak ADM
Emne: Innspill til revisjon av Eierseksjonsloven - NOU 2014:6 fra Bydel Stovner
Vedlegg: Oversendelsesbrev Innspill til Eierseksjonsloven.pdf; Saksfremlegg
Eierseksjonsloven.pdf; Saksvedtak Eierseksjonsloven.pdf

Vedlagt er Bydel Stovners innspill til revisjon av Eierseksjonsloven – NOU 2014:6 etter avtale med seksjonsleder Reidunn Myster Beier.

Innspillet sendes også alle bydelene, samt bystyrets organer, da Stovner bydelsutvalg ønsker å understreke viktigheten av denne saken.

Med ønske om en god dag,

Vennlig hilsen

Madelene Stolpe
spesialkonsulent
Bydel Stovner
Oslo kommune

Telefon dir.: 23 47 14 11
Sentralbord: 02 180

www.bsr.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må



**Oslo kommune
Bydel Stovner
Administrasjonen**

Byrådsavdeling for byutvikling

Dato: 14.11.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201400400-4

Saksbeh:
Madelene Stolpe, 23 47 14 11

Arkivkode:
509

INNSPILL TIL REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN - NOU 2014:6 FRA BYDEL STOVNER

Stovner bydelsutvalg behandlet 13.11.2014, i BU-sak 97/14, «Innspill til Eierseksjonsloven – NOU 2014:6».

Det ble fattet et enstemmig vedtak i saken. Herved oversendes kopi av saksfremlegg og vedtaksprotokoll.

Med hilsen


Maria Brattebakke
bydelsdirektør


Madelene Stolpe
spesialkonsulent

Vedlegg: Saksfremlegg
Saksvedtak

Kopi til: Bydelene
Bystyrets organer



Bydel Stovner
Administrasjonen

Postadresse:
Karl Fossums vei 30
0985 OSLO
E-post:
postmottak@bsr.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 14 01

Bank: 1315.01.00067
Orgnr: 874 778 842

Internett:
www.oslo.kommune.no



Arkivsak: 201400400

Arkivkode: 509

Saksbeh: Beier Reidunn Myster /Andreas M. Behring

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
13.11.2014

INNSPILL TIL REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN - NOU 2014:6

Saken gjelder

Stovner bydelsutvalgsarbeidsutvalg fattet i AU-sak 93/14 vedtak om at det skulle legges fram uttalelse til NOU 2014: 6, Revisjon av eierseksjonsloven.

Etter avtale med Byrådsavdeling for byutvikling, er frist for innspill til kommunens uttalelse satt til 14.11.2014.

Til saken

Det er byrådsavdeling for byutvikling som utformer Oslo kommunes høringssvar. Myndighet til å avgi høringsuttalelser er lagt til byrådet. Bydel Stovner er kjent med at Plan- og bygningsetaten (PBE) har avgitt innspill til saken, og at Eiendoms- og byfornyelsesetatens (EBY) uttalelse ligger som vedlegg til PBEs uttalelse. Bydelene har ikke mottatt invitasjon til å avgi innspill til saken. Bydel Stovner har på forespørsel, fått anledning til å komme med direkte innspill til byrådsavdelingen i sin sakforberedelse.

Dokumenter i saken kan hentes på

<http://regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/hoeringsdok/2014/Horing---NOU-20146-Revisjon-av-eierseksjonsloven/Horings...>

- I høringsbrevet ber en om at det markeres hvilke punkter og kapitler som omtales i høringsuttalelsen.
- Hva som eventuelt er generelle merknader.
- Hvis høringsinstansen foreslår oppfølging på konkrete områder i utredningen, skal forslagene fremmes i prioritert rekkefølge.

Saksopplysninger

NOU 2014:6 består av tre deler:

Del: Mandat, sammendrag og konsekvenser

Del 2: Generell del

Del 3: Forslag til endringer og utvalgets merknader til de enkelte bestemmelser

I mandatet for utvalget som ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 13. juni 2013, for å vurdere revisjon av eierseksjonsloven, sies bl.a følgende: *Det er viktig at eierseksjonsloven er*

gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås.

Det er ca 360 000 husstander og 32000 næringslokaler som reguleres etter eierseksjonsloven. Eksisterende lov (sist revidert 1997) er gjennomgått og det er foreslått regler som etter utvalgets syn bedre ivaretar dagens utfordringer.

Temaet og høringen har gitt stort engasjement blant beboerne på Stovner. Vestli Vel arrangerte folkemøte 3.11.2014 med om lag 340 deltakere. Vestli Vels hovedpoeng er ombyggingen av familieboliger til hybler og de konsekvensene det medfører for bomiljøet og for de tekniske forholdene i byggene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Gjennom Groruddalssatsingens områdeløft er det kartlagt høy trivsel i bomiljøene på Stovner, men Stovner bydelsutvalg opplever en rekke utfordringer knyttet til bomiljøet i sameiene i bydelen som er naturlig å se i sammenheng med revisjonen av eierseksjonsloven. Det sameiene peker på er en stadig økende spekulativ utleie som medfører konflikter og til dels farlige situasjoner knyttet til brann, vannskade og generell utrygghet. Slik Bydel Stovner oppfatter det, er dette storbyutfordringer som ikke hadde oppstått på det tidspunktet eierseksjonsreglene ble utarbeidet, og som en nå må finne en egnet reguleringsform på. Dette er forhold som i stor grad kan undergrave den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned i området gjennom Groruddalssatsingen og Boligsosialt utviklingsprogram. Det er brukt store summer på slike tiltak for å kompensere for levekårsutfordringene som i flere deler av bydelen er store.

Stovner bydelsutvalg har registrert en ny type utleie av boliger. Bydel Stovner er kjent med mange tilfeller av omfattende ombygging av tradisjonelle familieboliger i både blokkbebyggelse og rekkehus hvor boligene omgjøres til mange små rom som så leies ut enkeltvis. Det medfører at det i en vanlig blokkleilighet, som opprinnelig ble bygget til en familie på 4-5 personer, blir omgjort til bokollektiv (hybler) for opp til 16 personer. Dette medfører en belastning på elektrisk anlegg, ventilasjon og avløp som medfører skade og fare. Vi er kjent med at det har vært flere branntilløp og vannskader som følge av dette.

I tillegg til de tekniske utfordringene gir denne type ombygging for utleie en meget kortsiktig utleieform med stor beboersirkulasjon som konsekvens. Det medfører en utrygghet i bomiljøet. Det er en økende hensetting/oppbevaring av gjenstander i oppganger og på terrasser, noe som oppleves negativt, samt at det er til hinder for brann- og ambulanseoppdrag.

I disse leilighetene hvor kjøkken og stue bygges om til små rom brukes nødvendigvis terrassene til fellesrom på døgnbasis til sjenanse for øvrige beboere. En vet ikke lenger hvem naboen er, og kortsiktige leietakeres interesse for å delta i fellesskapsaktiviteter er en utfordring. Sameiene mener også å se en tendens til at mange av de andre beboerne er redde for å klage til styret over uholdbare forhold i oppgangen.

Det er også grunn til å stille spørsmålstegn ved boforholdene til leietakerne i slike «boliger», da det registreres fra sameiene at det i hovedsak er de uten andre muligheter til å skaffe seg bolig som er leietakere. Bydelens tjenesteapparat (NAV, miljørettet helsevern og boligseksjonen) mottar også jevnlig henvendelser fra beboere som har kommet i en situasjon der de har fått tildelt eller

måtte leie seg rom i bokollektiv, eller utleiebolig der kvaliteten på boligen har en kvalitet som kan medføre helsefare.

Bydelsutvalget mener at reglene knyttet til utleie av boliger bør justeres slik at en sikrer et minimum av kvalitet og forutsigbarhet for leier. Det er også behov for reelle sanksjonsmuligheter slik at det kan sanksjoneres mot en utleier som ikke oppfyller fastsatte minimumskrav til boligkvalitet. Det er grunn til å se kritisk på hvordan Husbanken og kommunen forvalter ulike tilskuddsordninger og husleiegarantier. Det brukes betydelige midler på å sikre alle en bolig, og det er grunn til å se kritisk på om det i denne sammenhengen stilles strenge nok krav til bokvalitet og forutsigbarhet.

Bydelsutvalget viser til utvalgets lovforslag, hvor Stene og Wyller til § 6 (kap 5) foreslår tilføyet et nytt tredje punktum: Boligseksjoner skal også tilfredsstille krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse. En utdyping av deres forslag vil kunne forhindre ombygging av boliger slik vi i dag opplever, til en utnyttelse som langt overstiger bolighygieniske normer. Botetthet kan bidra til økt smittefare, men også til forringelse av livskvalitet gjennom utrygt bomiljø. Bydelsutvalget mener plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter bør gjennomgås med sikte på å forhindre denne typen ombygning som i dag er i en gråson.

Sameiene mener å registrere at det i hovedsak er enkeltpersoner og enkelte små firmaer som dominerer som utleiere. De opplever også at det er vanskelig å få kontakt med seksjonseier ved problemer, og behov for oppfølging av leilighet eller leietaker. Dermed blir sameiene sittende igjen med problemene, ansvaret og ofte kostnadene. Dette er en betydelig utfordring for styrene, og et hinder for å ivareta et godt bomiljø. Sameiene i bydelen har erfart at politiet kommer på besøk i ulik «form». I ulike sameier har man møtt både politiets utlendingsenhet, bevæpnet politi og «vanlig politi». Det kan være ulike kriminelle forhold, husbråk og branntilløp som er årsaken. Det bidrar til forringelse av bomiljøet.

Stovner bydelsutvalg registrer en bekymring fra beboere og sameier knyttet til omfanget av utleie. Et høyt utleieomfang kan medføre at det er vanskelig å få flertall for nødvendige oppgraderingsprosjekter og fellesutgiftsøkninger. I dagens eierseksjonslov er det krav om full tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å gjøre endringer som innskrenker den frie råderetten til den enkelte eier. Dette medfører at i et sameie på 300 boliger kan en enkelt seksjonseier stoppe enhver endring de 299 andre vil måtte ønske å gjøre. Dette oppfatter bydelsutvalget som et demokratisk problem som bør endres slik at et kvalifisert flertall har mulighet til å ivareta fellesskapets behov innen for visse rammer.

Utvalget foreslår å endre begrensningen i eierseksjonslovens § 22 hvor det ikke er tillatt å erverve mer enn to seksjoner i samme sameie. Selv om denne bestemmelsen ikke hindrer kreative ervervelser gjennom ulike eierkonstellasjoner vil det å fjerne denne bestemmelsen åpne for at det vil være mulig å kjøpe hele blokker eller sameier. Dette vil kunne få svært uheldige følger for bomiljøet, særlig sett i lys av erfaringen knyttet til ombygging av leiligheter. Bydel Stovner vil på det sterkeste fraråde en endring av bestemmelsen.

Eierseksjonsloven bør ses på i nytt perspektiv, og lovendring bør stanses slik at en får gått gjennom flere sider ved loven enn det som belyses i NOU 2014:6. Retten til å eie må ikke settes over retten til akseptable levekår og trygghet i eget bomiljø. Bydel Stovner vil foreta en kartlegging for å tallfeste situasjonen og skaffe bakgrunnsdokumentasjon som kan bli et verktøy og bidra til fremtidig intervensjon i levekårsutsatte områder.

Bydelsutvalget finner at det er betydelige utfordringer knyttet til utleie, ombygging og dagens regelverk i sameier som strekker seg langt ut over grensene for denne høringen. På den bakgrunn foreslår bydelsutvalget at Oslo kommune tar initiativ overfor nasjonale myndigheter for å etablere en mer gjennomgripende utredning knyttet til bomiljø, utleie og regelverk i storbyer. Det kan være aktuelt å se om det er naturlig at både næring- og boligseksjonssameier skal være omfattet av samme regelverk, eller om en skal skille og at reglene for borettslag og sameier kan være noe likere. På samme måte er det mulig å vurdere behovet for nye ombyggingsregler, samt hvordan styrene kan få tilstrekkelig myndighet til å ivareta sikkerheten og bomiljøet på en bedre måte. Dagens situasjon er alarmerende, noe som fremgår av sameiestyrenes initiativ til folkemøte på Stovner.



Maria Brattebakke
bydelsdirektør



Reidunn Myster Beier
seksjonsleder

Vedlegg: Eksempel på utleiestatus i ett boligsameie, november 2014

Vedlegg:

Eksempel på utleieproblematikk i sameie – oppdatert 11.11.2014

Tokerudtoppen sameie

Tokerudberget 2. seksjoner utleid: 6. inkl. en ombygd for 2 familier.

Tokerudberget 4. seksjoner utleid: 8. inkl. hybelhus.

Tokerudberget 6. seksjoner utleid: 7.

Tokerudberget 8. seksjoner utleid: 9.

Tokerudberget 10. seksjoner utleid: 6.

Tokerudberget 12. seksjoner utleid: 4 inkl. hybelhus.

Tokerudberget 14. seksjoner utleid: 7.

Tokerudberget 16. seksjoner utleid: 3.

Tokerudberget 18. seksjoner utleid: 3. inkl. hybelhus

Tokerudberget 20. seksjoner utleid: 8 inkl. hybelhus.

Totalt 61 utleid av 213 seksjoner.

I en stor del av leilighetene vet vi ikke hvem som bor. Bare 39 er oppført med tilskriver adresse.

Hvordan de andre får posten sin vet vi ikke.

Håper dette gir et innblikk i hva vi sliter med.



Vedtak

Arkivsak: 201400400
Arkivkode: 509
Saksbeh: Beier Reidunn Myster

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bydelsutvalget	13.11.14	97/14

INNSPILL TIL REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN - NOU 2014:6

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Gjennom Groruddalssatsingens områdeløft er det kartlagt høy trivsel i bomiljøene på Stovner, men Stovner bydelsutvalg opplever en rekke utfordringer knyttet til bomiljøet i sameiene i bydelen som er naturlig å se i sammenheng med revisjonen av eierseksjonsloven. Det sameiene peker på er en stadig økende spekulativ utleie som medfører konflikter og til dels farlige situasjoner knyttet til brann, vannskade og generell utrygghet. Slik Bydel Stovner oppfatter det, er dette storbyutfordringer som ikke hadde oppstått på det tidspunktet eierseksjonsreglene ble utarbeidet, og som en nå må finne en egnet reguleringsform på. Dette er forhold som i stor grad kan undergrave den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned i området gjennom Groruddalssatsingen og Boligsosialt utviklingsprogram. Det er brukt store summer på slike tiltak for å kompensere for levekårsutfordringene som i flere deler av bydelen er store.

Stovner bydelsutvalg har registrert en ny type utleie av boliger. Bydel Stovner er kjent med mange tilfeller av omfattende ombygging av tradisjonelle familieboliger i både blokkbebyggelse og rekkehus hvor boligene omgjøres til mange små rom som så leies ut enkeltvis. Det medfører at det i en vanlig blokkleilighet, som opprinnelig ble bygget til en familie på 4-5 personer, blir omgjort til bokollektiv (hybler) for opp til 16 personer. Dette medfører en belastning på elektrisk anlegg, ventilasjon og avløp som medfører skade og fare. Vi er kjent med at det har vært flere branntilløp og vannskader som følge av dette.

I tillegg til de tekniske utfordringene gir denne type ombygging for utleie en meget kortsiktig utleieform med stor beboersirkulasjon som konsekvens. Det medfører en utrygghet i bomiljøet. Det er en økende hensetting /oppbevaring av gjenstander i oppganger og på terrasser, noe som oppleves negativt, samt at det er til hinder for brann- og ambulanseoppdrag.

I disse leilighetene hvor kjøkken og stue bygges om til små rom brukes nødvendigvis terrassene til fellesrom på døgnbasis til sjenanse for øvrige beboere. En vet ikke lenger hvem naboen er, og kortsiktige leietakeres interesse for å delta i fellesskapsaktiviteter er en utfordring. Sameiene mener også å se en tendens til at mange av de andre beboerne er redde for å klage til styret over uholdbare forhold i oppgangen.

Det er også grunn til å stille spørsmålstegn ved boforholdene til leietakerne i slike «boliger», da det registreres fra sameiene at det i hovedsak er de uten andre muligheter til å skaffe seg bolig som er leietakere. Bydelens tjenesteapparat (NAV, miljørettet helsevern og boligseksjonen) mottar også jevnlig henvendelser fra beboere som har kommet i en situasjon der de har fått tildelt eller måtte leie seg rom i bokollektiv, eller utleiebolig der kvaliteten på boligen har en kvalitet som kan medføre helsefare.

Bydelsutvalget mener at reglene knyttet til utleie av boliger bør justeres slik at en sikrer et minimum av kvalitet og forutsigbarhet for leier. Det er også behov for reelle sanksjonsmuligheter slik at det kan sanksjoneres mot en utleier som ikke oppfyller fastsatte minimumskrav til boligkvalitet. Det er grunn til å se kritisk på hvordan Husbanken og kommunen forvalter ulike tilskuddsordninger og husleiegarantier. Det brukes betydelige midler på å sikre alle en bolig, og det er grunn til å se kritisk på om det i denne sammenhengen stilles strenge nok krav til bokvalitet og forutsigbarhet.

Bydelsutvalget viser til utvalgets lovforslag, hvor Stene og Wyller til § 6 (kap 5) foreslår tilføyet et nytt tredje punktum: **Boligseksjoner skal også tilfredsstille krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse.** En utdyping av deres forslag vil kunne forhindre ombygging av boliger slik vi i dag opplever, til en utnyttelse som langt overstiger bolighygieniske normer. Botetthet kan bidra til økt smittefare, men også til forringelse av livskvalitet gjennom utrygt bomiljø. Bydelsutvalget mener plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter bør gjennomgås med sikte på å forhindre denne typen ombygning som i dag er i en gråson.

Sameiene mener å registrere at det i hovedsak er enkeltpersoner og enkelte små firmaer som dominerer som utleiende. De opplever også at det er vanskelig å få kontakt med seksjonseier ved problemer, og behov for oppfølging av leilighet eller leietaker. Dermed blir sameiene sittende igjen med problemene, ansvaret og ofte kostnadene. Dette er en betydelig utfordring for styrene, og et hinder for å ivareta et godt bomiljø. Sameiene i bydelen har erfart at politiet kommer på besøk i ulik «form». I ulike sameier har man møtt både politiets utlendingsenhet, bevæpnet politi og «vanlig politi». Det kan være ulike kriminelle forhold, husbråk og brannntilløp som er årsaken. Det bidrar til forringelse av bomiljøet.

Stovner bydelsutvalg registrer en bekymring fra beboere og sameier knyttet til omfanget av utleie. Et høyt utleieomfang kan medføre at det er vanskelig å få flertall for nødvendige oppgraderingsprosjekter og fellesutgiftsøkninger. I dagens eierseksjonslov er det krav om full tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å gjøre endringer som innskrenker den frie råderetten til den enkelte eier. Dette medfører at i et sameie på 300 boliger kan en enkelt seksjonseier stoppe enhver endring de 299 andre vil måtte ønske å gjøre. **Dette oppfatter bydelsutvalget som et demokratisk problem som bør endres slik at et kvalifisert flertall har mulighet til å ivareta fellesskapets behov innen for visse rammer.**

Utvalget foreslår å endre begrensningen i eierseksjonslovens § 22 hvor det ikke er tillatt å erverve mer enn to seksjoner i samme sameie. Selv om denne bestemmelsen ikke hindrer kreative ervervelser gjennom ulike eierkonstellasjoner vil det å fjerne denne bestemmelsen åpne for at det vil være mulig å kjøpe hele blokker eller sameier. Dette vil kunne få svært uheldige følger for bomiljøet, særlig sett i lys av erfaringen knyttet til ombygging av leiligheter. **Bydel Stovner vil på det sterkeste fraråde en endring av bestemmelsen.**

Eierseksjonsloven bør ses på i nytt perspektiv, og lovendring bør stanses slik at en får gått gjennom flere sider ved loven enn det som belyses i NOU 2014:6.

Retten til å eie må ikke settes over retten til akseptable levekår og trygghet i eget bomiljø. Bydel Stovner vil foreta en kartlegging for å tallfeste situasjonen og skaffe bakgrunnsdokumentasjon som kan bli et verktøy og bidra til fremtidig intervensjon i levekårutsatte områder.

*Bydelsutvalget finner at det er betydelige utfordringer knyttet til utleie, ombygging og dagens regelverk i sameier som strekker seg langt ut over grensene for denne høringen. **På den bakgrunn foreslår bydelsutvalget at Oslo kommune tar initiativ overfor nasjonale myndigheter for å etablere en mer gjennomgripende utredning knyttet til bomiljø, utleie og regelverk i storbyer.** Det kan være aktuelt å se om det er naturlig at både næring- og boligseksjonssameier skal være omfattet av samme regelverk, eller om en skal skille og at reglene for borettslag og sameier kan være noe likere. På samme måte er det mulig å vurdere behovet for nye ombyggingsregler, samt hvordan styrene kan få tilstrekkelig myndighet til å ivareta sikkerheten og bomiljøet på en bedre måte. Dagens situasjon er alarmerende, noe som fremgår av sameiestyrenes initiativ til folkemøte på Stovner.*

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 13.11.14 og har fattet følgende vedtak

Vedtak (enstemmig)

Gjennom Groruddalssatsingens områdeløft er det kartlagt høy trivsel i bomiljøene på Stovner, men Stovner bydelsutvalg opplever en rekke utfordringer knyttet til bomiljøet i sameiene i bydelen som er naturlig å se i sammenheng med revisjonen av eierseksjonsloven. Det sameiene peker på er en stadig økende spekulativ utleie som medfører konflikter og til dels farlige situasjoner knyttet til brann, vannskade og generell utrygghet. Slik Bydel Stovner oppfatter det, er dette storbyutfordringer som ikke hadde oppstått på det tidspunktet eierseksjonsreglene ble utarbeidet, og som en nå må finne en egnet reguleringsform på. Dette er forhold som i stor grad kan undergrave den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned i området gjennom Groruddalssatsingen og Boligsosialt utviklingsprogram. Det er brukt store summer på slike tiltak for å kompensere for levekårsutfordringene som i flere deler av bydelen er store.

Stovner bydelsutvalg har registrert en ny type utleie av boliger. Bydel Stovner er kjent med mange tilfeller av omfattende ombygging av tradisjonelle familieboliger i både blokkbebyggelse og rekkehus hvor boligene omgjøres til mange små rom som så leies ut enkeltvis. Det medfører at det i en vanlig blokkleilighet, som opprinnelig ble bygget til en familie på 4-5 personer, blir omgjort til bokollektiv (hybler) for opp til 16 personer. Dette medfører en belastning på elektrisk anlegg, ventilasjon og avløp som medfører skade og fare. Vi er kjent med at det har vært flere branntilløp og vannskader som følge av dette.

I tillegg til de tekniske utfordringene gir denne type ombygging for utleie en meget kortsiktig utleieform med stor beboersirkulasjon som konsekvens. Det medfører en utrygghet i bomiljøet. Det er en økende hensetting /oppbevaring av gjenstander i oppganger og på terrasser, noe som oppleves negativt, samt at det er til hinder for brann- og ambulanseoppdrag.

I disse leilighetene hvor kjøkken og stue bygges om til små rom brukes nødvendigvis terrassene til fellesrom på døgnbasis til sjenanse for øvrige beboere. En vet ikke lenger hvem naboen er, og kortsiktige leietakeres interesse for å delta i fellesskapsaktiviteter er en utfordring. Sameiene mener også å se en tendens til at mange av de andre beboerne er redde for å klage til styret over uholdbare forhold i oppgangen.

Det er også grunn til å stille spørsmålstegn ved boforholdene til leietakerne i slike «boliger», da det registreres fra sameiene at det i hovedsak er de uten andre muligheter til å skaffe seg bolig som er leietakere. Bydelens tjenesteapparat (NAV, miljørettet helsevern og boligseksjonen) mottar også jevnlig henvendelser fra beboere som har kommet i en situasjon der de har fått tildelt, eller måtte leie seg, rom i bokollektiv eller utleiebolig der kvaliteten på boligen har en kvalitet som kan medføre helsefare.

Bydelsutvalget mener at reglene knyttet til utleie av boliger bør justeres slik at en sikrer et minimum av kvalitet og forutsigbarhet for leier. Det er også behov for reelle sanksjonsmuligheter slik at det kan sanksjoneres mot en utleier som ikke oppfyller fastsatte minimumskrav til boligkvalitet. Det er grunn til å se kritisk på hvordan Husbanken og kommunen forvalter ulike tilskuddsordninger og husleiegarantier. Det brukes betydelige midler på å sikre alle en bolig, og det er grunn til å se kritisk på om det i denne sammenhengen stilles strenge nok krav til bokvalitet og forutsigbarhet.

*Bydelsutvalget viser til utvalgets lovforslag, hvor Stene og Wyller til § 6 (kap 5) foreslår tilføyet et nytt tredje punktum: **Boligseksjoner skal også tilfredsstille krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse.** En utdyping av deres forslag vil kunne forhindre ombygging av boliger slik vi i dag opplever, til en utnyttelse som langt overstiger bolighygieniske normer. Botetthet kan bidra til økt smittefare, men også til forringelse av livskvalitet gjennom utrygt bomiljø. Bydelsutvalget mener plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter bør gjennomgås med sikte på å forhindre denne typen ombygning som i dag er i en gråson.*

Sameiene mener å registrere at det i hovedsak er enkeltpersoner og enkelte små firmaer som dominerer som utleiende. De opplever også at det er vanskelig å få kontakt med seksjonseier ved problemer, og behov for oppfølging av leilighet eller leietaker. Dermed blir sameiene sittende igjen med problemene, ansvaret og ofte kostnadene. Dette er en betydelig utfordring for styrene, og et hinder for å ivareta et godt bomiljø. Sameiene i bydelen har erfart at politiet kommer på besøk i ulik «form». I ulike sameier har man møtt både politiets utlendingsenhet, bevæpnet politi og «vanlig politi». Det kan være ulike kriminelle forhold, husbråk og branntilløp som er årsaken. Det bidrar til forringelse av bomiljøet.

Stovner bydelsutvalg registrer en bekymring fra beboere og sameier knyttet til omfanget av utleie. Et høyt utleieomfang kan medføre at det er vanskelig å få flertall for nødvendige oppgraderingsprosjekter og fellesutgiftsøkninger. I dagens eierseksjonslov er det krav om full tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å gjøre endringer som innskrenker den frie råderetten til den enkelte eier. Dette medfører at i et sameie på 300 boliger kan en enkelt seksjonseier stoppe enhver endring de 299 andre vil måtte ønske å gjøre. Dette oppfatter bydelsutvalget som et demokratisk problem som bør endres slik at et 2/3 (to tredjedels) flertall har mulighet til å ivareta fellesskapets behov innen for visse rammer.

Utvalget foreslår å endre begrensningen i eierseksjonslovens § 22 hvor det ikke er tillatt å erverve mer enn to seksjoner i samme sameie. Selv om denne bestemmelsen ikke hindrer kreative ervervelser gjennom ulike eierkonstellasjoner vil det å fjerne denne bestemmelsen åpne for at det

vil være mulig å kjøpe hele blokker eller sameier. Dette vil kunne få svært uheldige følger for bomiljøet, særlig sett i lys av erfaringen knyttet til ombygging av leiligheter. Bydel Stovner ber om at bestemmelsen ikke endres.

Eierseksjonsloven bør ses på i nytt perspektiv, og lovendring bør stanses slik at en får gått gjennom flere sider ved loven enn det som belyses i NOU 2014:6.

Retten til å eie må ikke settes over retten til akseptable levekår og trygghet i eget bomiljø. Bydel Stovner vil foreta en kartlegging for å tallfeste situasjonen og skaffe bakgrunnsdokumentasjon som kan bli et verktøy og bidra til fremtidig intervensjon i levekårutsatte områder.

Bydelsutvalget finner at det er betydelige utfordringer knyttet til utleie, ombygging og dagens regelverk i sameier som strekker seg langt ut over grensene for denne høringen. På den bakgrunn foreslår bydelsutvalget at Oslo kommune tar initiativ overfor nasjonale myndigheter for å etablere en mer gjennomgripende utredning knyttet til bomiljø, utleie og regelverk i storbyer. Det kan være aktuelt å se om det er naturlig at både næring- og boligseksjonssameier skal være omfattet av samme regelverk, eller om en skal skille og at reglene for borettslag og sameier kan være noe likere. På samme måte er det mulig å vurdere behovet for nye ombyggingsregler, samt hvordan styrene kan få tilstrekkelig myndighet til å ivareta sikkerheten og bomiljøet på en bedre måte. Dagens situasjon er alarmerende, noe som fremgår av sameiestyrenes initiativ til folkemøte på Stovner.

RETT UTSKRIFT: 14.11.2014



