



Oslo kommune  
**Bydel St. Hanshaugen**  
Bydelsutvalget

## **Møteinnkalling 1/07**

---

**Møte:** Arbeidsutvalget  
**Møtested:** Akersbakken 27  
**Møtetid:** torsdag 18. januar 2007 kl. 18.00  
**Sekretariat:** 23 47 52 10

---

### **SAKSKART**

Åpen halvtime  
Godkjenning av innkalling  
Godkjenning av sakskart  
Informasjon  
Eventuelt

#### **Saker til behandling**

- Sak 1/07 Protokoll fra AU desembermøte 2006
- Sak 2/07 Saker til behandling neste møte
- Sak 3/07 Geitmyrsveien 33 - Voldeløkken Gård, St. Hanshaugen planforslag til offentlig ettersyn - reguleringsplan
- Sak 4/07 Regjeringskvartal 6 - varsel om oppstart av planarbeide
- Sak 5/07 Dammer i Oslo - høring
- Sak 6/07 Tilsynsbesøk ved rehabiliteringsavdelingen, Adamstuen omsorgssenter 12.12.2006
- Sak 7/07 Revisjon av samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten.
- Sak 8/07 Suppleringsvalg til bydelsutvalget

## Sak 1/07    Protokoll fra AU desembermøte 2006

Arkivsak: 200502398  
Arkivkode: PROT  
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	18.01.07	1/07

### PROTOKOLL FRA AU DESEMBERMØTE 2006

#### Protokoll 11/06

---

**Møte:** Arbeidsutvalget  
**Møtested:** Akersbakken 27  
**Møtetid:** torsdag 23. november 2006 kl. 18.00  
**Sekretariat:** 23 47 53 00

---

**Møteleder:** Rune Aale-Hansen (H)

**Tilstede:** Aanund Tveitå (F)  
Frode Fjeldstad (V)

**Forfall:** Mads Harlem (A)  
Åshild Olaussen (SV)

**Som vara møtte:** Stian Oen (SV) for Åshild Olaussen (SV)

**I tillegg møtte:** Sven Bue Berger

**Møtesekretær:** Runa Sørliie Rekstad

**Åpen halvtime**  
Ingen møtte

**Godkjenning av innkalling**  
Godkjent

**Godkjenning av sakskart**  
Godkjent

#### Informasjon

- Bydelsdirektøren orienterte om tidspunkt for utsendelse av siste justerte budsjettforslagsvedtak

- Bydelsdirektøren orienterte om utvikling i sak vedrørende mulig barnehage i Geitmyrsveien 33

### **Eventuelt**

- Frp etterlyste informasjon om inneværende års budsjett i budsjettforslag for kommende år, dette som sammenligningsgrunnlag.
- Arbeidsutvalget ønsket at det tertialvis fremlegges sak for Bydelsutvalget som fremstiller bruken av sosialhjelp, kvalifisering/sysselsetting og oppgavedifferensiering.



## **Sak 34 /06 Protokoll fra AU-møte november 2006**

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak**  
Godkjent

**Behandling:**  
Godkjent

**Votering:**  
Enstemmig

**Vedtak:**  
Godkjent

## **Sak 35 /06 Protokoller fra råd og komiteer desember 2006**

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak**  
Tatt til orientering

**Behandling:**  
Protokoll fra Eldrerådet, sak 45/06 pkt. 1.10: Arbeidsutvalget ba om at et utkast til fordeling forelegges i Bydelsutvalgets møte 12. desember.  
Protokoll fra Komite for trafikk, miljø og byutvikling: BU-leder bemerket uklar votering i sak 63/06.  
Godkjent

**Votering:**  
Enstemmig

**Vedtak:**  
Tatt til orientering

## **Sak 36 /06 Saker til behandling neste BU-møte**

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak**  
Tatt til orientering

**Behandling:**  
Saker til behandling i Bydelsutvalgets møte i februar:

- Barnehagesak
- Brukerundersøkelse Barne og ungdomsforvaltningen inkl ergo og fysio
- Kvartalsvis rapportering ergo og fysio
- Ny orientering om forhold ved rehabiliteringsavdelingen Adamstuen omsorgssenter
- Oppfølging og resultater av Bydelsrusken
- Sak fra Trafikketaten om pilotprosjekt vedr. beboerparkering
- Justert driftsplan Utføreravdelingen 2004-2007
- Årsmelding 2006
- Bydel St. Hanshaugen årsstatistikk 2006

Saker til behandling i Arbeidsutvalgets møte i januar:

- Barnehagesak
- Høringssak om samarbeidsavtalen mellom Plan- og bygningstetaten og bydelene

**Votering:**

Enstemmig

**Vedtak:**

*Tatt til orientering*

## Sak 37/06 Møteplan våren 2007

### Bydelsdirektørens forslag til vedtak

UTVALG	MØTE	INNLEVERINGSFRIST
BYDELSUTVALGET (BU)	Tirsdag kl. 18.00	Onsdag kl. 12.00
	27. februar	07. februar
	27. mars	07. mars
	24. april	26. mars NB ! Mandag !!
	29. mai	09. mai
	19. juni	30. mai
ARBEIDSUTVALGET (AU)	Torsdag kl. 18.00	Onsdag kl. 12.00
	25. januar	10. januar
	22. februar	07. februar
	22. mars	07. mars
	19. april	26. mars NB ! Mandag !!
	24. mai	09. mai
	14. juni	30. mai

**Votering:**

BU-leder foreslo at Arbeidsutvalgets møte i januar avholdes torsdag 18. januar, med innleveringsfrist 10. januar.

Arbeidsutvalget ser det som tilstrekkelig å motta saker til Arbeidsutvalgets møter mandag i samme uke som møtene skal finne sted.

Enstemmig vedtatt

**Vedtak:**

Arbeidsutvalgets møte i januar avholdes torsdag 18. januar, med innleveringsfrist 10. januar.

Arbeidsutvalget ser det som tilstrekkelig å motta saker til Arbeidsutvalgets møter mandag i samme uke som møtene skal finne sted. Innleveringsfrister er endret i tråd med dette.

Møteplanen ellers godkjent.

UTVALG	MØTE	INNLEVERINGSFRIST
--------	------	-------------------

BYDELSUTVALGET (BU)	Tirsdag kl. 18.00	Onsdag kl. 12.00
	27. februar	07. februar
	27. mars	07. mars
	24. april	26. mars NB ! Mandag !!
	29. mai	09. mai
ARBEIDSUTVALGET (AU)	19. juni	30. mai
	Torsdag kl. 18.00	Onsdag kl. 12.00
	18. januar	10. januar
	22. februar	14. februar
	22. mars	14. mars
	19. april	11. april
	24. mai	16. mai
14. juni	06. juni	

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak**  
Godkjent

## **Sak 2/07 Saker til behandling neste møte**

Arkivsak: 200700087

Arkivkode: 0

Saksbehandler: Kristin Kaus

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	18.01.07	2/07

### **SAKER TIL BEHANDLING NESTE MØTE**

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Tatt til orientering



## **Sak 3/07      Geitmyrsveien 33 - Voldeløkken Gård, St. Hanshaugen planforslag til offentlig ettersyn - reguleringsplan**

Arkivsak: 200500151

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	18.01.07	3/07

### **GEITMYRSVEIEN 33 - VOLDELØKKEN GÅRD, ST. HANSHAUGEN PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN**

#### **Tidligere vedtak i saken:**

BU sak des. 2003: Geitmyrsveien 33, gnr. 219, b.nr 96 – Orientering om ny byggesak-hybelbygg

BUsak 6/2006:      Varsel om oppstart av arbeid med bebyggelsesplan for Voldeløkken gård.

Vedtak :            ”Bydelsutvalget vil avgi uttalelse i saken ved offentlig ettersyn”.

Rammetillatelse for nytt boligbygg ble varslet i oktober 2003. Det kom inn mange bemerkninger og protester til prosjektet, som omfattet bygging av boligbygg (hybelhus) med totalt 21 leiligheter, i den bratte skrenten bak gårdsanlegget/låven på Voldeløkken gård. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Søknaden ble avslått under henvisning til at gjeldende regulering krever bebyggelsesplan. I februar 2006 ble det varslet oppstart av arbeid med bebyggelsesplan for Voldeløkken gård. Konseptet var nå endret og formålet var oppføring av et boligbygg med 7 stk. familieleiligheter.

#### **Sammendrag:**

Bydelen har av Arkitektkontoret GASA AS på vegne av forslagsstiller Uniservice AS mottatt planforslag for byggeområde til boliger(felt A) og spesialområde- bevaring (felt B).(Vedlegg 1) I samråd med Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten har eier valgt å fremme reguleringsplan i stedet for bebyggelsesplan for samtidig å kunne omregulere gårdsanlegget fra byggeområde for boliger til spesialområde – bevaring. Dette sikrer bevaringsinteressene som knytter seg til gårdsanlegget, samtidig som den ubebygde delen av eiendommen får en oppdatert og detaljert boligregulering.

I felt A ønskes oppført en boligblokk med inntil 8 familieleiligheter og med maks gesimshøyde tilsvarende 4 etasjer + garasjekjeller. Maks %BYA = 35%. Atkomst skal være fra Didriks gate og Evald Ryghs gate over naboeiendommer i nordøst, i henhold til tinglyst veirettserklæring. I felt B bevares det eksisterende gårdsanlegget og bygningene kan benyttes til bolig, atelier, galleri, kontor, verksted og lager. Tre garasjer rives og verkstedbygning flyttes dit garasjene lå. Dette muliggjør gjenoppbygging av låvebru slik at låven igjen blir front i gårdstunet i tråd med Byantikvarens anbefalinger. Det foreligger naboprotester til planforslaget. Både Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

#### **Saksfremstilling**

Saksfremstillingen er med unntak av enkelte endringer og tilføyelser i hovedsak lik planetatens saksfremstilling i saken.

## Bakgrunn

Voldeløkken gård ligger i et boligområde inntil St. Hanshaugen og er et komplett bondegårdsanlegg fra ca.1850, som er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Eiendommen er regulert til bolig, også den ubebygde del av tomten .

Eier ønsker en fremtidig utvikling av Voldeløkken gård til kunst- og kulturformål. Til dette er det behov for kapital, og eier oppgir utbygging av den ubebygde del av tomten som avgjørende for å kunne bevare gårdsanlegget.

## Beskrivelse av planforslaget

Planområdet består av to felt:

*Felt A* (den ubebygde bratte skråningen i øst) reguleres til byggeområde for boliger med regulert maks gesimshøyde tilsvarende 4 etasjer + garasjekjeller. Garasjekjelleren vil i hovedsak ligge under terreng, men med eksponert full etasjehøyde ved innkjørselen til garasjekjelleren. Maks %-BYA = 35%. Øverste etasje skal være tilbaketrukket og dekke maks 70% av underliggende etasjes areal. Atkomst til nybygget skal være fra Didriks gate og Evald Ryghs gate over Evald Ryghs gate 4-16, i henhold til tinglyste veirettserklæringer.

*Felt B* (Voldeløkken gård) reguleres til spesialområde - bevaring (bolig, atelier, galleri, kontor, verksted, lager). All bebyggelse skal bevares bortsett fra garasje for tre biler som ikke er bevaringsverdige. Eksisterende salmakerverksted som i dag ligger vest for låven skal flyttes til området der disse tre garasjene ligger. Dette muliggjør gjenoppbygging av låvebroen slik at låven igjen vil fremstå som fondmotiv på tunet sett fra Geitmyrsveien slik tunet opprinnelig var.

## Forhåndsuttalelser

Det er innkommet i alt 17 kunngjørings-, forhånds- og innspillsuttalelser.

*Bydel St. Hanshaugen* har vedtatt å vente med sin uttalelse til saken legges ut til offentlig ettersyn.

*Byantikvaren* mener den bevaringsverdige bebyggelsen bør reguleres til spesialområde – bevaring for å sikre bevaringsinteressene som knytter seg til Voldeløkken gård på en best mulig måte. Det anbefales riving av tre garasjer, flytting av salmakerverksted og gjenoppbygging av låvebru. Foreslått fremtidig bruk av de bevaringsverdige låvebygningene anbefales såfremt det ikke medfører store eksteriørmessige endringer. Nybygget er innenfor rammer Byantikvaren kan akseptere. Trær i randsonen skal bevares.

*Helse- og velferdsetaten* anbefaler minimum 25m<sup>2</sup> uteareal av god kvalitet pr. leilighet.

Planområdet er ikke støyutsatt. Det kan være fare for radon. Overvann bør håndteres lokalt.

*Vann- og avløpsetaten* opplyser at planområdet kan tilknyttes offentlige ledninger mot nord og til Hermann Foss gate, alternativt med pumpe til Geitmyrsveien.

*Dalan Advokatfirma DA* protesterer på vegne av naboer i Evald Ryghs vei 16 på at det utarbeides særskilt reguleringsplan før overordnet planlegging er ferdig. Det hevdes at området er ”ferdig utbygd” og at omfanget av den tinglyste veiretten er knyttet til Geitmyrsveien 33 slik den var og ble drevet i 1929. Veirett for 8 leiligheter kan dermed ikke aksepteres.

## Forslagsstilles kommentarer til forhåndsuttalelser

Byantikvarens anmodning om regulering til spesialområde – bevaring er etterkommet. Planen avsetter ca. 27m<sup>2</sup> pr. leilighet til uteareal på terreng. Eventuell radonforekomst vil bli ivaretatt i forbindelse med byggesaken. Påstanden om at området er ”ferdig utbygd” er uten planfaglig forankring. Prosjektet er gjennom planprosessen blitt bearbeidet og vesentlig moderert i samråd med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Det er dokumentert at det foreligger en tinglyst fri veirett over Evald Ryghs gate 16. Selger av Evald Ryghs gate 16 var eier av Voldeløkken gård og i forbindelse med salget ble veirett sikret. Ut fra selgers aktive deltagelse i utbyggingen av den nye parsellen (Nr. 16) med 24 leiligheter, er det hevet over enhver tvil at den indre

parsellen (felt A i planforslaget) var tiltenkt en tilsvarende utbygging med ca. halvparten så mange leiligheter siden den er halvparten så stor.

### Plan og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser

Reguleringen av det eksisterende gårdsanlegget til spesialområde – bevaring er anbefalt av både Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, fordi dette på best måte sikrer bevaringsinteressene som knytter seg til gårdsanlegget. Dette er fulgt opp av forslagsstiller, og reguleringsbestemmelsene sikrer at gårdstunet tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk med gjenoppbygging av låvebru og flytting av salmakerverkstedet slik at låven igjen blir liggende som fondmotiv i tunet sett fra Geitmyrsveien.

Ny bebyggelse får utearealer som er større enn Helse- og velferdsetatens krav.

Vedrørende tinglyst veirett, vises det til eget dokument ("vedlegg 7") som følger saken.

Plan- og bygningsetaten har vurdert alternativ atkomst over gårdsanlegget, men har funnet at det vil være vanskelig gjennomførbart i forhold til bevaringsinteressene. Den tinglyste atkomsten blir et privatrettslig forhold. Etaten har valgt å ikke regulere denne til felles avkjørsel, da den anses å være tilstrekkelig dokumentert.

Gjeldende regulering har en U-grad på 0,7 – 1,5 som beregnes for hver tomt. Det kan følgelig ikke argumenteres med at "området er ferdig utbygget" så lenge denne tomten ikke har en høy grad av utnyttelse. Det er ikke slik at man "bruker opp naboens utnyttelsesgrad" i et større kvartal. Forslaget til ny regulering er en oppdatering til dagens måte å beregne grad av utnyttelse på. Omregnet til U-grad ligger utnyttelsen i felt A på U=1,1 og følgelig lavt i forhold til gjeldende regulerings maksimale rammer. Ved en ny regulering vil det for øvrig være anledning til å vurdere området på nytt. Man vil da ikke være bundet av gjeldende regulerings høyder og grad av utnyttelse.

### **Plan og bygningsetatens foreløpige vurdering**

#### **Overordnede mål**

Det er i tråd med overordnede planer å utnytte tomten til boligbebyggelse og å sikre bevaring av gårdsanlegget. Regulering til friområde vurderes ikke som aktuelt formål for felt A, ettersom arealet er lite egnet for opphold /rekreasjon og det ikke ligger til rette for offentlig atkomst. Friområde med bedre kvaliteter ligger like ved (St.Hanshaugen).

#### **Landskap**

Tomten er topografisk delt i to med et flatt område der eksisterende gårdstun som vender mot Geitmyrsveien ligger, og et bakenforliggende ubebygde areal som faller bratt mot øst med et fall på ca. 1:2. Det bakenforliggende arealet er ca. 850m<sup>2</sup> og fremstår som frodig grøntområde med relativt store løvtrær øverst og for øvrig med en tett, fritt voksende underskog av busker og løvtrær. Det er i denne bratte skråningen ny boligblokk foreslås innpasset.

#### **Verneinteresser**

Eksisterende Voldeløkken gård står oppført på Byantikvarens gule liste. Våningshuset ble oppført i 1836, låven omtrent samtidig. Salmakerverkstedet som ligger foran låvebygningen, ble oppført rundt 1900. Anlegget er også foreslått båndlagt til regulering til spesialområde – bevaring i forslaget til kommunedelplan for byutvikling og bevaring. Planområdet er i dag regulert til byggeområde for boliger. For å sikre verneinteressene som knytter seg til dette anlegget, mener Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren at gårdsanlegget bør reguleres til spesialområde bevaring med definerte underformål for bruken av de forskjellige bygningene. Plan- og bygningsetaten mener det er riktig å åpne for flere flere aktuelle underformål for å styrke muligheten for bevaring. Byantikvaren aksepterer det foreslåtte nybygg fordi skråningen det ligger i ikke oppfattes i sammenheng med gårdstunet og fordi høyden på ny bebyggelse underordner seg gårdstunet. Det aksepteres at tre garasjer inntil Geitmyrsveien rives og at salmakerverkstedet flyttes til området hvor disse garasjene står i dag. Flytting av verkstedet medfører at låvebrua kan gjenoppbygges. Byantikvaren har ingen merknader i forhold til

virksomhet innenfor uthusene på Voldeløkken, såfremt det ikke fører til store eksteriørmessige endringer.

#### **Miljøfaglige forhold**

Det er ikke registrert biologisk mangfold i planområdet.

Den delen av planområdet som foreslås bebygd, er skjermet for trafikkstøy av omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse vil få en østvendt orientering med skygge fra boligblokk i øst om morgenen og med sol fra syd midt på dagen. Utearealer og balkonger vil ikke få kveldssol, bortsett fra toppleilighetene og et lite uteareal vest for foreslått ny bebyggelse. Ut fra dette må planområdet anses som egnet for boligformål.

#### **Estetikk og byggeskikk**

Felt A er bratt og faller ca. 12 meter mot øst. Skråningen, Evald Ryghs gate 16A+B og bebyggelsen i Herman Foss' gate danner et landskapsrom med mye vegetasjon som representerer en visuell kvalitet for de tilstøtende boligene. En utbygging i henhold til forslaget vil endre landskapsrommets karakter ettersom mye vegetasjon vil bli fjernet. Det er innmål 17 trær i randsonen som det er realistisk å bevare ved en utbygging og en bearbeidelse av det eksisterende terrenget. Dette vil bidra til å opprettholde noe av det grønne preget.

Foreslått ny bebyggelse er lagt parallelt med eksisterende bebyggelse på eiendommen, og vridd i forhold til nabobebyggelsen i øst og nord. Avstanden til nabobebyggelsen i nord er ca. 16 meter, mot bebyggelsen i øst er det omtrent 12 meter på det nærmeste (begrenset parti). Dette er ikke uvanlig i en bysituasjon og foreslått bebyggelse som vil ha en tilbaketrukket toppetasje, vil underordne seg både omkringliggende boligblokker og det bevaringsverdige gårdsanlegget. Prosjektet vil kunne gi 8 familieleiligheter i et sentralt og attraktivt boligområde. De fleste nabohusene har saltak, men et av de nærmeste har flatt tak som foreslått nybygg og det innføres dermed ikke en strøksfremmed takform.

#### **Boligkvaliteter, utearealer**

Prosjektet nybygg i felt A gir gode boligkvaliteter med minst tosidig belyste familieleiligheter og med tilfredsstillende utearealer i et attraktivt boligområde.

Bearbeidet uteareal på terreng som er slakere enn 1:3 utgjør ca. 200m<sup>2</sup>. Dette fordeler seg i hovedsak på østsiden med et mindre areal på vestsiden av ny foreslått bebyggelse og vil gi utearealer med akseptable solforhold. Medregnet uteareal på balkong/terrasse har de viste 8 leilighetene i snitt et samlet utoppholdsareal på ca. 35m<sup>2</sup> pr. leilighet. Dette er over generelle anbefalinger og anses meget bra i en tett by situasjon. I tillegg ligger planområdet gunstig med sin nærhet til St. Hanshaugen.

#### **Barns interesser**

Planområdet er inngjerdet, meget bratt og ikke benyttet til lek i dag.

Planskissen legger opp til familieleiligheter i et sentralt byområde som har nærhet til skoler, barnehager og diverse offentlig og privat service. Som nevnt over, vil planområdet få relativt gode utearealer på tross av sin østvendte orientering. St. Hanshaugen ligger i umiddelbar nærhet. I en indre by situasjon vurderes barns lekemuligheter som gode.

#### **Universell utforming**

På grunn av planområdets topografi vil det være vanskelig å opparbeide utearealer som tilfredsstillende kravene til universell utforming. Bygningsmessig vil dette la seg gjøre med heis til alle leiligheter.

#### **Trafikkforhold**

Kjøreatkomst over Evald Ryghs gate 4-14 vurderes å være til liten ulempe for denne eiendommen som har en bred, oversiktig atkomst og allerede kjøring og parkering for et større antall biler. Denne atkomsten bestrides ikke av grunneier. Atkomst over Evald Ryghs gate 16 bestrides av eier, er bratt og vil etablere kjøring der det ikke er biltrafikk i dag. Imidlertid er denne atkomsten kun for biler til maksimum 8 boliger over en lengde på 25m, langs en gavlvegg uten vinduer og berører i liten grad eiendommens uteareal. Atkomstens bredde varierer fra 3,5 til 4,5m og er en akseptabel bredde for denne korte strekningen med et så lite antall biler.

Alternativ atkomst over Voldeløkken gård med parkeringsløsning i/ved det eksisterende vognskjulet nord for låven er vurdert. Byantikvaren ønsker bevaring av vognskjulet som er en viktig del av gårdsanlegget og som også vil ha betydning for det miljøet som etter hvert skal etableres her. Atkomst og parkering i forbindelse med gårdsanlegget vurderes å være i strid med det man ønsker å oppnå med det bevaringsverdige anlegget. Vurdert opp mot bevaringsinteressene, anses den tinglyste atkomstretten som den beste atkomstløsningen for nytt boligprosjekt.

#### **Eiendomsgrenser**

Planområdet har bebyggelse som ligger delvis utenfor eiendomsgrensen. Dette gjelder både våningshuset og vognskjulet nord for gårdstunet. I forbindelse med en omregulering er det derfor naturlig å foreslå nye eiendomsgrenser som ivaretar bevaringsinteressene og legger til rette for at all bevaringsverdig bebyggelse blir liggende innenfor eiendommen. Planforslaget kan bare legge til rette for dette, grensejusteringer må skje i en egen måle-/dele sak.

#### **Risiko- og sårbarhet**

Aktuelt tema vil her kunne være radon. Dette sikres eventuelt ved bygningstekniske tiltak i byggesaken.

#### **Sosial infrastruktur**

Planområdet ligger sentrumsnært med offentlig og privat service og kommunikasjon i umiddelbar nærhet. St.Hanshaugen ligger på vestsiden av Geitmyrsveien. Planområdet er således godt egnet for boligformål.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser for Oslo kommune.

#### **Juridiske forhold**

Atkomst baserer seg på tinglyste erklæringer om rett til kjøreatkomst over naboeiendommer. Atkomstretten fra 1929 bestrides og vil bli kunne bli prøvet rettslig.

#### **Interesse motsetninger**

Det fremgår av innhentede forhåndsuttalelser at det er motstand mot ny boligblokk og kjøreatkomst over Evald Ryghs gate 16.

#### **Foreløpig konklusjon**

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget som sikrer bevaringsinteressene som knytter seg til Voldeløkken gård og som gir gode familieeiligheter med tilfredsstillende utearealer og parkeringsdekning i et attraktivt boligområde.

### **Bydelsdirektørens vurdering**

Bydelsdirektøren kan se at forslagsstiller har fordeler av å fremme en samlet reguleringsplan for tomten, med omregulering av gårdsanlegget fra byggeområde for boliger til spesialområde – bevaring, i stedet for kun bebyggelsesplan for den ubebygde delen av eiendommen. Slik får forslagsstiller frem den sterke bindingen mellom utbygging av den ubebygde delen av eiendommen og mulighetene for gjennomføring av bevaringsarbeid ved gårdsanlegget. Bydelsdirektøren mener at bydelsutvalget i sin behandling av planforslaget bør vurdere disse to forhold adskilt, og er her enig med nabointeressene som hevder at bevaring av Voldeløkken gård bør kunne foretas uavhengig av utbygging av den ubebygde del av tomten. Reguleringen av det eksisterende gårdsanlegget til spesialområde – bevaring anbefales både av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, da dette sikrer bevaringsinteressene som knytter seg til gårdsanlegget. Bydelsdirektøren mener at en regulering av gårdsanlegget i tråd med det som går frem av saksfremstillingen er svært positiv og at gårdsanlegget ved dette kan få et innhold som vil være et betydelig tilskudd til bydelens kunst – og kulturaktiviteter. Bydelsdirektøren vil anbefale en reguleringen av det eksisterende gårdsanlegget til spesialområde – bevaring. For utbygging av felt A med boliger, så har bydelsdirektøren vurdert naboklager, forslagsstillers saksfremlegg og Plan- og bygningsetatens uttalelser og er i hovedsak enig med Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens synspunkter og anbefaling i saken.

Bydelsdirektøren kan se at naboene blir berørt ved en utbygging av den ubebygde tomten. Nabouttalelser i saken foreligger fra Dalan advokatfirma, på vegne av beboere i Evald Ryghs gate 16, Hermann Fossgt. 14, 16B, 18 og 20 og Geitmyrsveien 31C. (vedlegg 1 og 2). Nabouttalelser viser at det også ved reguleringsaken i 2003/04 var sterk motstand mot ny boligblokk og kjøreatkomst over Evald Ryghs gate 16. Nabouttalelser nå omhandler spørsmål i forhold til utnyttelsesgrad, bokvalitet og uteområdets egenthet for barn, fjerning av vegetasjon, innsyn, veirett og adkomst.

Bydelsdirektøren ønsker som Plan- og bygningsetaten ikke å gå inn i en vurdering av den tinglyste adkomsten til tomten via Evald Ryghs gate 4-16, da dette blir et privatrettslig forhold. Adkomsten til området er ved Evald Ryghs gate 16 imidlertid langt fra ideell. Gaten er smal og enkelte kjøretøy kan nok ha problemer med adkomsten til det nye boligbygget. Planforslaget legger imidlertid til rette for et bygg med kun 8 leiligheter, noe som vil medføre svært liten daglig trafikk. Bydelsdirektøren mener derfor, som Plan- og bygningsetaten, at adkomsten likevel bør kunne aksepteres.

Det bør imidlertid legges til rette for en gangadkomst (snarvei) til nybygget og Evald Ryghs gate fra Geitmyrsveien, over Voldeløkken gård. Dette for å bedre tilgjengeligheten for beboere i nybygget og andre.

Bydelsdirektøren er videre bekymret for adkomst- og sikkerhetsforhold i utbyggingsperioden, og mener at det her må ses på mulighetene for å lage en anleggsvei med atkomst over Voldeløkken gård.

Bydelsdirektøren ser at naboene stiller spørsmål ved forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens vurderinger av utnyttelsesgrad for den ubebygde del av tomten (vedlegg 2). Bydelsdirektøren mener at disse spørsmål må avklares av Plan- og bygningsetaten.

Da søknaden om hybelbygg ble avslått i 2004 var begrunnelsen ”tomtens særskilte beliggenhet og karakter” ( ensidig østvendt beliggenhet, begrensede utearealer og vanskelige adkomstforhold) og at situasjonen ikke var tilstrekkelig belyst gjennom foreliggende dokumentasjon. Bydelsdirektøren mener at det kan stilles spørsmål ved tomtens egnethet til boliger. Med endringen i konseptet og etablering av færre boenheter, er utearealene pr. boenhet nå over generelle anbefalinger og må anses som bra i en tett by situasjon. Endringen av konseptet er i tråd med bydelsutvalgets føringer for utvikling av boligprosjekter i bydelen, dvs. i retning av flere større leiligheter og færre små leiligheter og rene hybelbygg. Bydelsdirektøren mener at nybygget vil få akseptable, men ikke idelle, boligkvaliteter og kvalitet på utearealer. Det vil være god avstand til bebyggelsen både i nord og øst. Det ikke helt ideelle uteområdet kompenseres av den korte veien til St. Hanshaugen.

Tomten fremstår for nabobebyggelsen som en verdifull ”grønn lunge”. Bydelsutvalget er generelt opptatt av å ta vare på friområdene og de grønne lungene i bydelen. Bydelsdirektøren mener imidlertid i denne saken at bydelsutvalget bør anbefale boligbygg på tomten. De viktigste argumentene for dette er at en utbygging vil være i tråd med dagens reguleringsformål (bolig), at området har en svært kort avstand til park- og friområder som St. Hanshaugen og Evald Ryghs plass og at utbyggingen vil finansiere nødvendige bevarings- og endringsarbeider på Voldeløkken gård og der igjennom medvirke til at gården blir et svært positivt tilskudd til bydelens kunst- og kulturliv.

Utbygging på tomten vil endre landskapsrommets karakter, da mye vegetasjon vil bli fjernet. Det er imidlertid mulig å opprettholde noe av det grønne preget ved å bevare trær i tomtens randsone. Plan- og bygningsetaten mener at det er realistisk å bevare 17 trær i tomtens randsone etter en utbygging og bearbeidelse av det eksisterende terrenget. Bydelsdirektøren mener at det

er svært viktig å beholde disse trærne, og at utbygger derfor må innhente trefaglig kompetanse før byggearbeider tar til for å sikre at en bevaring av trærne faktisk muliggjøres.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget anbefaler planforslaget for byggeområde til boliger(felt A).
2. Bydelsutvalget anbefaler omregulering av gårdsanlegget Voldeløkken gård (Felt B) fra byggeområde for boliger til spesialområde – bevaring, med definerte underformål for bruken av de forskjellige bygningene. Bydelsutvalget synes det er svært positivt at gårdsanlegget planlegges med et innhold som vil være et betydelig tilskudd til bydelens kunst – og kulturaktiviteter.
3. Bydelsutvalget har registrert at det er sterk motstand blant naboene mot et boligbygg på den ubebygde tomten, og mener det er svært viktig at en søker å beholde grøntpreget på tomten. Bydelsutvalget mener at en derfor må bevare de 17 trærne i tomtens randsone, som det er uttalt er realistisk å bevare etter en utbygging og bearbeidelse av det eksisterende terrenget. Bydelsutvalget krever, for å sikre bevaringen av trærne, at utbygger innhenter trefaglig kompetanse i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan og før arbeidene på tomten starter opp.
4. Bydelsutvalget mener at det bør legges til rette for en gangadkomst ("snarvei") til nybygget og Evald Ryghs gate fra Geitmyrsveien over Voldeløkken gård, og ber om at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene under §8 .
5. Bydelsutvalget mener at det må ses på trafikk, atkomst- og sikkerhetsforholdene i området i utbyggingsperioden. Mulighetene for å lage en anleggsvei med atkomst over Voldeløkken gård bør vurderes og tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Tone Frønes  
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Geitmyrsveien 33, Voldeløkken gård, Planforslag til offentlig ettersyn
2. Brev fra DALAN advokatfirma datert 9.1.2007

## Sak 4/07      Regjeringskvartal 6 - varsel om oppstart av planarbeide

Arkivsak: 200601657

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	18.01.07	4/07

### REGJERINGSKVARTAL 6 - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEIDE

#### Tidligere vedtak i saken:

Bydelen uttalte 15.8.2006, til planinitiativet:

” Bydelen ønsker å markere et behov for å legge til rette for underjordiske P-plasser. Bydelen er videre skeptisk til å overskride utnyttelsesgraden på tomtene. Høyden på angjeldende bygg bør harmonere med dagens bygningsmasse/gammel bygningsmasse - og ikke flukte hverken med Høyblokka eller det nyeste regjeringsbygget”.

#### Saksframstilling:

Bydelen har mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for eiendommene Keysergate 2A, 6 og 8 og Teatergata 9.

Planområdet omfatter 4 godkjente reg.planer: S-2255, 28.07.77 endret reg.best. S-2937 / S-2441, 19.12.79, S-2888, 16.12.86 / S-3854, 29.08.01. Eiendommene er bebygd idag. Ny plan skal legge til rette for 18 000 m2 kontorer for regjeringsbebyggelse, delvis ved bruk av eksisterende bygninger i Keyser gate 6 og 8 , noe mindre påbygg i Keyser gate 6 og ved riving og nybygg i Teatergata 9 med økt areal (grunnareal / høyde) enn rammene i gjeldende plan. Dagens høyde på 5 etg. tenkes økt til 9 etg. Reguleringsformålene i gjeldende planer er i hovedsak byggeområde for forretning og kontor (mulighet for forretning i 1. etasje).

Reguleringsformål i ny plan : Bygeområde for offentlig bygning ( offentlige kontorer med kantine). Mindre forretninger vurderes innpasset.

Følgende endringer utløser planbehov: - Endring av reguleringsformål til byggeområde for offentlig bygning. - Utnyttelse ut over gjeldende regulering for Teatergata 9 og Keyser gate 6. - Mulig endring av byggegrenser/ vurderer bygging på deler av plassen. - Forbindelse mellom Teatergata 9 og R5 over plass og gate, eller i kulvert. - Atkomstløsninger. - Bevaringsverdig bebyggelse (Keyser gate 8).

#### Kommentar fra forslagsstiller :

Prosjektet gjelder utvidelse av regjeringskvartalet med et nytt regjeringsbygg R6. Bygningene har stått tomme siden 2001, men regjeringen har igangsatt prosjektering med sikte på innflytting i 2009. Dette er en sak som det haster å få gjennomført. Det er avklart med Plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke utløser konsesjonsplikt. Det er avholdt oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten. Det vil bli utarbeidet en planskisse som oversendes Plan- og bygningsetaten i slutten av januar. Det vil ikke være aktuelt å etablere underjordiske parkeringsplasser utover de parkeringsbehov som bygget selv måtte ha.

Underjordisk gangbroforbindelse mellom Teatergata 9 og R5 vurderes

**Foreløpige føringer fra Plan- og bygningsetaten**



- Plan- og bygningsetaten anbefaler endring av reguleringsformål til byggeområde for offentlig bygning (kontor) da dette er i tråd med dagens regulering.
- Plan- og bygningsetaten anbefaler kontakt med Riksantikvar/ Byantikvar ifht Keysergate 8, da Riksantikvaren varslet fredning her i 2004.
- Plan- og bygningsetaten mener at plassen på hjørnet Teatergata/Munchs gate bør opprettholdes som åpent areal/plass og at nytt bygg i minst mulig grad tar av dette arealet.
- Ifht høyder mener Plan- og bygningsetaten at det kan vurderes en opptrapping av høyder mot eksisterende kvartaler, men at de ikke tar stilling til dette nå. Det må lages en områdeanalyse og modell for bygningsmassen og tilgrensende bygninger.
- Plan- og bygningsetaten er negativ til evt. gangbroforbindelse mellom Teatergata 9 og R5 over plass og gate. Underjordisk gangforbindelse kan vanskeligjøres grunnet ved rør/ledningsnett i grunnen.

### **Bydelsdirektørens vurdering**

Bydelsdirektøren mener at bydelen bør vise til sin uttalelse til planinitiativet av 15.8.2006. Videre mener bydelsdirektøren som Plan- og bygningsetaten at det åpne arealet på hjørnet av Teatergata/Munchs gate bør opprettholdes, som en forplass mot en 1.etg. med publikumsrettede funksjoner.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget viser til sin uttalelse til planinitiativet av 15.8.2006. I tillegg til tidligere uttalelse mener bydelsutvalget at det åpne arealet på hjørnet av Teatergata/Munchs gate bør opprettholdes som i dag som en forplass mot en 1.etg. med publikumsrettede funksjoner.

Tone Frønes  
Bydelsdirektør

### **Vedlegg:**

Statsbyggs varsel om oppstart av planarbeide datert 22.12.2006  
Avgrensning av planområdet

## Sak 5/07 Dammer i Oslo - høring

Arkivsak: 200602683

Arkivkode: 556

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	18.01.07	5/07

### DAMMER I OSLO - HØRING

#### Saksframstilling:

Bydelen har fra Oslo Elveforum mottatt en oversikt over vannforekomster i Oslo, åpne og historiske dammer. Hele høringsdokumentet er vedlagt. Følgende dammer er registrert i Bydel St. Hanshaugen ; dammen syd på St. Hanshaugen, vannbassenget på øvre St. Hanshaugen og parkdammen på Aleksander Kiellands plass.

Sistnevnte dam på Aleksander Kiellands plass ligger utenfor bydelsgrensen, i Bydel Grünerløkka. Utelatt fra oversikten er speilbassenget i Stensparken. Videre planlegges det reetablert en ny dam/vannspeil på Damplass, øverst i Damstredet. Her var tidligere dam på plassen frem til ca. år 1900.

Oversikten er viktig i forhold til målene i Byøkologisk program om bevaring, rehabilitering og gjenåpning av vannforekomster i Oslo. Ut over dette har bydelsdirektøren ingen kommentarer til den foretatte registreringen av vannforekomster i Oslo.

#### Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget presiserer at dammen syd på St. Hanshaugen ligger utenfor bydelsgrensen, i Bydel Grünerløkka.
2. Utelatt fra oversikten er speilbassenget i Stensparken. Videre planlegges det reetablert en ny dam/vannspeil på Damplass, øverst i Damstredet. Her var tidligere dam på plassen frem til ca. år 1900.

Tone Frønes  
bydelsdirektør

#### Vedlegg:

Dammer i Oslo – høringsbrev og oversikt

## **Sak 6/07 Tilsynsbesøk ved rehabiliteringsavdelingen, Adamsuen omsorgssenter 12.12.2006**

Arkivsak: 200602821

Arkivkode: 240.4

Saksbehandler: Kari Cecilie Hagen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	18.01.07	6/07

### **TILSYNSBESØK VED REHABILITERINGSAVDELINGEN, ADAMSUEN OMSORGSSENTER 12.12.2006**

#### **Sammendrag:**

Tilsynsutvalgets virksomhet er regulert av reglement vedtatt av Bystyret. Det enkelte tilsynsutvalg skal bl.a. påse at institusjoner drives i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, retningslinjer og vedtatte driftsplan. Utvalget skal ta stilling til klager fra pasienter og pårørende og må selv vurdere om det er rette klageinstans. Etter reglementet skal tilsynsutvalget gjennomføre fire besøk til institusjoner i året, to anmeldte og to uanmeldte.

Den 12.12.2006 gjennomførte tilsynsutvalget *uanmeldt* tilsyn ved St.Hanshaugen omsorgssenter, Cathinka Guldberg- senteret, Jødisk Bo- og Seniorsenter og Adamstuen omsorgssenter ved rehabiliteringsavdelingen. Tilsynsrapportene fra alle disse stedene legges fram for BU i møtet i februar 2007. Her legges kun fram rapporten fra rehabiliteringsavdelingen ved Adamstuen omsorgssenter.

#### **Saksframstilling:**

Viser til rapporten fra *uanmeldt* tilsyn 12.12.2006 ved rehabiliteringsavdelingen på Adamstuen omsorgssenter. Tilsynsutvalget ser ikke at virksomheten bærer preg av å kunne drives i samsvar med intensjonen, rehabilitering. Videre understreker Tilsynsutvalget sin advarsel om at måten institusjonen fungerer på kan være uttrykk for en skjult sykehjemskø. De mener videre at det er svært lite sannsynlig at flertallet av beboerne/pasientene får riktig tilbud, på riktig nivå, i henhold til det de faktisk trenger/og eller er der for.

Da fysioterapeuten som var tilstede under tilsynsbesøket i ettertid ble forevist rapporten kjente hun ikke igjen innholdet fra samtalen det vises til i rapporten, og presiserer at hun er misforstått. Det stemmer heller ikke at fysioterapeut tilbudet er redusert med 1 stilling. For to år siden ble det redusert fra 1.5 stilling til 1 fysioterapeut stilling. Tilbudet anses å dekke behovet i forhold til dagens sammensetning av pasienter. Bydelen vil også presisere at det er i dag 8 brukere som venter på fast sykehjemsplass, ikke 13 som det står i rapporten.

Vi viser til Notat til Bydelsutvalget i forbindelse med BU-møte 12.12.2006 om ”oppfølging av rehabiliteringsavdelingen ved Adamstuen omsorgssenter” hvor bydelen påpeker funksjonsproblemer som oppstår fordi det er for få sykehjemsplasser, dermed er det sykehjemsventer som opptar rehabiliteringsplasser. Videre viser vi til BU-sak 200/06 om Tilsynsutvalgets rapport fra anmeldt tilsyn ved institusjonene i november 2006, og BU-sak 190/06 om evaluering av rehabiliteringsavdelingen ved Adamstuen omsorgssenter hvor vi i begge sakene forklarer hvorfor det er sykehjemsventer ved rehabiliteringsavdelingen. Bydelen forventer at problematikken rundt dette vil løse seg opp i forbindelse med den nye sykehjemsetaten som trådte i kraft 01.01.2007. I 2006 var det i gjennomsnitt seks inn og ut

skrivninger per. måned. Per 09.01.2007 er fem beboere utskrevet til egnede faste sykehjemsplasser ved andre sykehjem i Oslo.

Hensikten med et rehabiliteringsopphold skal være å gi brukeren opptrening slik at vedkommende kan fortsatte å bo hjemme. Årsaken til oppholdet skal i hovedsak være pga. funksjonssvikt, bruddskader og hjerneslag. Det er Seniorforvaltningen som avgjør hvem som er rehabiliteringskandidater. Det er enighet mellom leder ved Seniorforvaltningen, leder ved Adamstuen omsorgssenter og leder ved rehabiliteringsavdelingen om at brukerne som får tilbud om rehabilitering ved avdelingen må ha et rehabiliteringspotensiale. Videre er det enighet om at målet med oppholdet skal være at brukeren skal hjem i eget hjem etter oppholdet.

Det er sterkt fokus på fagligheten ved avdelingen, og personalet består i dag av sykepleiere, hjelpepleiere, fysio- ergoterapeut og aktivitør. I tillegg er to leger tilknyttet avdelingen med en dag hver per uke. Det er opprettet et tverrfaglig team bestående av lege, sykepleier, ergo- og fysioterapeut for å bedre kommunikasjonen på avdelingen, og for å ha en enighet om fremtidig plan for pasientene. Personalets kompetansesammensetning har blitt vurdert fortløpende siden oppstarten av avdelingen, og stillinger har blitt gjort om i tråd med dette. Avdelingssykepleier har ansvar for dette, slik at personalet til en hver tid har riktig kompetanse tilpasset brukernes behov.

Rehabiliteringsavdelingen tar tilsynsutvalgets rapporter på alvor og planlegger tiltak for å sikre at den enkelte beboer under oppholdet får det tilbudet som de har krav på. Viser til brev fra Adamstuen omsorgssenter ved rehabiliteringsavdelingen som ligger som vedlegg her.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

*Arbeidsutvalget tar tilsynsrapporten fra uanmeldt tilsyn i desember til orientering.*

Tone Frønes  
Bydelsdirektør

**Vedlegg:** Tilsynsrapport fra uanmeldt tilsyn i desember ved rehabiliteringsavdelingen  
Brev fra leder ved Adamstuen omsorgssenter rehabiliteringsavdelingen

## **Sak 7/07    Revisjon av samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten.**

Arkivsak: 200500363

Arkivkode: 111

Saksbehandler: Elin Løvseth

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	18.01.07	7/07

### **REVISJON AV SAMARBEIDSAVTALE MELLOM BYDELENE OG PLAN- OG BYGNINGSETATEN.**

#### **Bakgrunn**

Bydelsadministrasjonen mottok 17.11.2006 utkast til ny samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten til uttalelse (vedlegg 1). Saken er oversendt fra Plan- og bygningsetaten. Høringsfristen var opprinnelig satt til 11.12.2006, men er etter henvendelser fra flere bydeler, bl.a. Bydel St. Hanshaugen, utsatt til 01.02.2007.

Etter at den nåværende samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten ble inngått 14.05.1996, har det kommet en del nye lov- og forskriftsbestemmelser og enkelte andre er blitt endret. Samarbeidsavtalen er derfor ikke på alle områder i samsvar med gjeldende regelverk. Byrådsavdeling for byutvikling har derfor bedt Plan- og bygningsetaten sørge for at samarbeidsavtalen med bydelene blir revidert.

#### **Tidligere behandling av saken**

Bydelsutvalget har flere ganger tidligere uttalt seg til sak om revisjon av samarbeidsavtalen, sist i møte 29.08.2006 sak 126 der det ble fattet følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener at samarbeidsavtalen med Plan- og bygningsetaten langt på vei har fungert hensiktsmessig, og at samarbeidsavtalen nå må endres i tråd med nye og endrede lov- og forskriftsbestemmelser. Bydelsutvalget ber om at Plan- og bygningsetaten utarbeider forslag og sender på høring en revidert samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten.
2. Bydel St. Hanshaugen har ingen erfaring med prøveordningen vedrørende klager på dispensasjon fra reguleringsplanen, da det i prøveordningsperioden ikke har vært saker til behandling.
3. Tjenesten ”saksinnsyn” på Plan- og bygningsetatens intranettsider fungerer ennå ikke og medfører redusert mulighet for å holde seg orientert om private regulerings- og bebyggelsesforslag. Bydelen ønsker også å få tilgang på dokumenter som brukes i innledende faser i en sak, gjerne i form av referater etter samrådsmøter.

4. Det at bydelene nå oversendes planinitiativ legger i større grad enn tidligere opp til at bydelene får en tidlig påvirkningsmulighet. Rutinen må inn i samarbeidsavtalen ved revisjon av avtalen. Vedrørende innføring av tidsfrister til planinitiativ, så er disse for korte til at saken kan bli behandlet i de ordinære møter i komiteer og bydelsutvalget. Bydelen har løst dette ved at bydelsutvalgets AU uttaler seg på delegert myndighet. Løsningen er imidlertid ikke tilfredsstillende, da den i mindre grad enn ved ordinær politisk behandling sikrer den helhetlige vurdering og debatt i denne tidlige og viktige fase i planarbeidet.
5. Bydelsutvalget ber om at det etableres en samarbeidsrutine for å avklare hvilke mindre vesentlige reguleringsendringer bydelen har interesse av å få seg oversendt til uttalelse.

## **Saksfremstilling**

### **Den videre oppfølging av arbeidet med revisjon av samarbeidsavtalen**

Etter høringsrunden i august/september 2006 inviterte Plan- og bygningsetaten bydelene til et eget møte om revisjon av samarbeidsavtalen 02.11.2006. Fra bydelene ble behovet for et nært samarbeid med Plan- og bygningsetaten i plansaker understreket. Bl.a. ønsker bydelene fri tilgang til Plan- og bygningsetatens digitale kartbaser og saksbehandlingssystemer som PlanWeb, NettGab og Sakinnsyn. Behovet for å få oversendt alle mindre vesentlige reguleringsendringer og søknader om dispensasjoner fra vedtatte reguleringsplaner til uttalelse, ble også understreket. I den sammenheng ble det påpekt at bydelene selv ønsker å vurdere hvilke saker som er av vesentlig interesse for den enkelte bydel.

Behovet for mer fleksible høringsfrister ble også tatt opp. Særlig gjelder dette behovet for lengre høringsfrister i større regulerings saker av prinsipiell karakter og overordnede planer kommuneplan, kommunedelplaner, planleggingsprogram og andre større plan- og utredningsarbeider. I slike saker må det ved fastsetting av høringsfrister tas høyde for ferieavvikling slik at bydelene får en rimelig mulighet til å avgi politiske uttalelser. Som eksempel ble tilleggs-høringen av Fjordbyplanen i juli 2006 tatt opp som problematisk i forhold til administrativ og politisk behandling i bydelene.

Det reviderte avtaleutkastet fra Plan- og bygningsetaten er utarbeidet i etterkant av høringsrunden i august/september 2006, og det oppfølgende møtet med bydelene i november. Det ble ikke ført referat fra dette møtet. Bydelene har heller ikke fått oversendt oppsummering av merknader fra høringsrunden i august/september.

Det ble 4.12.2006 avholdt et møte på saksbehandlernivå, hvor bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo og Sagene var tilstede og hvor forslaget til ny samarbeidsavtale ble gjennomgått.

### **Bydelsdirektørens kommentarer**

Bydelsdirektøren viser til tidligere uttalelser i saken, sist vedtak i BU-sak 126/2006, til møte med bydelene 02.11.2006 og til Plan- og bygningsetatens utkast til ny samarbeidsavtale datert november 2006.

Bydelsdirektøren mener følgende momenter må vektlegges ved revisjon av samarbeidsavtalen:

- Bydelspolitikernes rolle og ansvar som lokalpolitiske aktører.
- Behovet for informasjon, dialog og lokal medvirkning i kommunale planprosesser.
- Behovet for grenseoppgang mellom kurante og ikke kurante byggesaker; dvs. klarere skille mellom ”kurante” saker som er i tråd med vedtatte planer, lover og

forskrifter og ”ikke-kurante” saker som krever dispensasjon med hjemmel i Plan- og bygningslovens (pbl) § 7.

- Fleksibilitet ved fastsettelse av høringsfrister.

Bydelsdirektøren viser til forslag til revidert avtale fra bydelen (vedlegg 2). Kommentarene under refererer til dette forslaget.

## **Pkt. 1 Generelt**

### ***Intensjonen med samarbeidsavtalen***

Bydelsdirektøren mener intensjonen med samarbeidsavtalen må komme klarere fram i avtaletekstens punkt 1.

### ***Mer fokus på medvirking og samarbeid med det lokalpolitiske nivået***

Avtalen må åpne opp for og legge grunnlaget for en mer aktiv deltakelse fra bydelene i kommunale planprosesser. Dette må ses i forhold til Plan- og bygningslovens intensjoner om samråd, offentlighet og informasjon (se forslag til presiseringer i pkt. 1, vedlegg 2).

Bydelsutvalget er bydelens øverste beslutningsorgan og det organet som i utgangspunktet skal behandle alle høringsuttalelser. Bydelsdirektøren mener imidlertid at det bør være opp til det enkelte bydelsutvalg å avgjøre hvordan ulike typer høringsuttalelser skal behandles i den enkelte bydel. Den foreslåtte teksten i pkt. 1 (vedlegg 2) er utformet med tanke på å ivareta dette hensynet.

Bydelspolitikernes rolle som lokalpolitiske aktører i kommunale planprosesser må tydeliggjøres. Dette gjelder særlig bydelsutvalgenes status og rolle i planprosesser knyttet til utarbeidelse av kommuneplan, kommunedelplaner, planprogram og lignende overordnede styringsdokumenter. Det samme gjelder reguleringsplanprosesser som er av stor offentlig interesse og som er av prinsipiell betydning for utviklingen av bydelen, eksempelvis Bjørvikaplanen. Ved oppstart av denne typen planarbeid bør det utarbeides opplegg for informasjon og medvirking der bydelsutvalgenes rolle i planprosessen avklares i en tidlig fase av planarbeidet.<sup>1</sup> Samarbeidsavtalen bør videre grunnfeste bydelsutvalgets rett til å uttale seg til slike planutkast før forslaget oversendes byråden og/eller legges ut til offentlig ettersyn. Høringsfristene må dessuten settes slik at bydelsutvalgene gis mulighet til å behandle sakene på en tilfredsstillende måte.

Bydelsdirektøren mener flere planer og prosesser den senere tid viser at økt bruk av bydelens lokalkunnskap og større grad av samarbeid og dialog med bydelene tidlig i planprosessen trolig ville bidratt til kvalitetsmessig bedre planer og en mer effektiv saksbehandling. For eksempel gjelder dette ”Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020” som var på høring vinteren 2006. Bydelsutvalget uttalte her til høringen at konsekvensene av planforslaget ikke var tilstrekkelig utredet. Planen er nå stoppet og må (blant annet på grunn av manglende konsekvensutredning) utredes videre før den på nytt sendes ut på høring.

Ved utarbeidelse av forslag til ”Kommunedelplan for torg og møteplasser” høsten/vinteren 2005/2006 ba flere bydeler, bl.a. Bydel St. Hanshaugen, om å få et utkast på høring før planforslaget ble oversendt byråden. Bydelsdirektøren mener bydelsutvalget burde blitt tatt med på råd ved utarbeidelse av det endelige planutkastet, da dette er en type plan som er av stor interesse og betydning for utviklingen av offentlige rom og møteplasser i bydelen.

### ***Tilgang til saksbehandlingsverktøy og mer effektiv informasjonsflyt***

En mer effektiv informasjonsflyt er viktig for å sikre kvalitet og effektivitet i saksbehandlingen.

---

<sup>1</sup> Jf. §5 i Forskrift om konsekvensutredninger.

Rimeligere tilgang til Plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystemer og kartdatabaser er i denne sammenheng viktig. Dette er forsøkt innbakt i avtalens pkt. 1.

## **Pkt. 2 Fellesbestemmelser**

### ***Høringsfrister***

Bydelsdirektøren mener det bør utøves større grad av skjønn ved fastsettelse av høringsfrister, spesielt i forbindelse med ferieavvikling og ved høring av større plansaker av stor prinsipiell betydning for byen/bydelen. Dette er tatt inn i pkt. 2.3.

Det kan vises til flere eksempler der høringsfristene i større plansaker blir satt så stramt fra Plan- og bygningsetatens side at det blir vanskelig å få til en forsvarlig administrativ og politisk behandling av sakene i bydelen. Planforslag til offentlig ettersyn for Geitmyrsveien 75/ Lovisenberggata 6 ble sendt ut på høring sommeren 2006(29.6- 23.8). Åpent informasjonsmøte ble av forslagsstiller avholdt 8.8. Sommeren 2006 ble også et revidert utkast av "Fjordbyplanen. Program for planarbeid" sendt på en ekstra høringsrunde ( 10.7 – 11.8.), før arbeidet med planprogrammet ble slutført. Bydelsdirektøren mener det er uheldig at denne type plansaker må behandles som hastesaker i ferietiden.

### ***Informasjon om videre saksgang***

For bydelen er det i tillegg til informasjon om endelig planvedtak, også viktig å ha oversikt over den videre politiske behandling av plansaker. Pkt. 2.5 er foreslått supplert slik dette kan fanges opp ved at Plan- og bygningsetatens saksframlegg til byråden sendes med kopi til berørt bydel.

### ***Opplæring og informasjon***

Bydelsdirektøren mener det er behov for å informere om og skape økt forståelse for bydelens ansvar og oppgaver som eget folkevalgt lokalpolitisk nivå. Blant annet bør bydelsutvalgets rolle som lokalpolitisk aktør i bydelen/nærmiljøet sett i forhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser om samråd, offentlighet og informasjon belyses. Dette gjelder også bydelens rolle, ansvar og myndighet sett i forhold til Plan- og bygningsetatens myndighet etter Plan- og bygningsloven. Teksten i pkt. 2.6 er tenkt å fange opp dette behovet.

## **Pkt 3. Plansaker**

I saker av stor offentlig interesse og av prinsipiell betydning for byens og bydelens utvikling, bør det ved varsel om oppstart av planarbeid utarbeides forslag til informasjons- og medvirkningsopplegg der bydelsutvalgenes rolle i planprosessen avklares. Intensjonen om dette er foreslått tatt inn i pkt 1, og presisert i pkt. pkt. 3.1 bokstav b.

### ***Pkt. 3.1 bokstav d.***

Punktet er foreslått supplert slik at behovet for gode høringsprosesser knyttet til planer med forenklet saksbehandling tydeliggjøres.

### ***Pkt. 3.5***

Bydelsdirektøren mener det ikke kan stilles krav i samarbeidsavtalen om at henvendelser fra lokale interesser **skal** kanaliseres gjennom bydelene, da dette vil begrense innbyggernes mulighet til å avgi egne uttalelser i saker etter plan- og bygningsloven. Etter bydelsdirektørens skjønn vil en slik ordning være klart i strid med lovens intensjon om offentlighet og medvirkning. Teksten er foreslått endret i tråd med dette. Samtidig er bydelsutvalgenes rolle i planprosesser forslått presisert i pkt. 1.

### ***Pkt. 3.6***

Det er viktig at Plan- og bygningsetaten fortsatt kan bistå bydelsadministrasjonen med informasjonsopplegg knyttet til behandling av høringsuttalelser til større, viktige plansaker i politiske komiteer og utvalg i den enkelte bydel. Dette punktet anbefales derfor tatt inn igjen og supplert i tråd med de foreslåtte endringene i pkt. 1 (se forslag til nytt pkt. 3.6, vedlegg 2).



#### **Pkt 4. Byggesaker**

Det foreslås ingen endringer i innledningen til pkt. 4 som er lik dagens tekst.

I PBEs forslag er det tatt inn et nytt pkt. 4.1 om at bydelen må avgi uttalelse innen 4 uker fra oversendelse fra PBE. I dagens pkt. 2.3 er fristen satt til en måned fra saken er mottatt. Det reviderte forslaget innebærer dermed en innskjerping av høringsfristen for byggesaker, også i saker som krever dispensasjon fra godkjent arealplan. Disse sakene er ofte av prinsipiell karakter, og de krever grundig behandling både administrativt og politisk. Bydelsdirektøren mener det må utøves større grad av skjønn ved fastsetting av høringsfrister i dispensasjonssaker, særlig ettersom dispensasjoner ikke omfattes av lovbestemte saksbehandlingsfrister. Pkt. 2.3 gir mulighet for fleksibilitet og søknad om fristforlengelse. Så lenge denne bestemmelsen praktiseres med tilstrekkelig fleksibilitet, ser en likevel ikke behov for å fastsette egne frister for dispensasjoner.

#### ***Pkt. 4.2 Byggesaker som ikke skal oversendes til bydelene.***

PBE har ikke foreslått endringer i teksten i pkt. 4.2 bokstav a, b og c som omhandler byggesaker som ikke skal oversendes til bydelene (se PBEs utkast til avtale, vedlegg 1).

Bydelsdirektøren mener det ikke hersker noen uenighet om at byggesaker som holder seg innenfor de rammene som er satt i gjeldende regulerings-/bebyggelsesplaner, ikke skal sendes til bydelene (4.2 bokstav a). Bydelsdirektøren stiller imidlertid spørsmål ved formuleringene i pkt. 4.2 bokstav b og c. Bokstav b omhandler *saker som bare angår naboforhold*. Bokstav c omhandler søknader som innebærer *mindre avvik* eller *mindre vesentlige dispensasjoner* fra lover, forskrifter og arealplan.

Bydelsdirektøren mener saker innenfor de kategoriene som er opplistet under 4.2 bokstav b må ses i sammenheng med 4.2 bokstav a: Er sakene i tråd med vedtatt plan, må de anses som kurante. Må det søkes om dispensasjon etter pbl § 7 er sakene ikke lenger å anse som kurante saker og sakene må da oversendes bydelen for uttalelse før det gis dispensasjon. Dispensasjoner fanges opp i avtalens pkt. 4.3. Bokstav b kan derfor utgå dersom disse sakene kun omfatter naboforhold, og det ikke er behov for dispensasjon fra plan.

Formuleringen i 4.2 bokstav c innebærer at *søknader med mindre avvik* eller som innebærer *mindre vesentlig dispensasjoner* fra plan- og bygningsloven med forskrifter eller arealplaner, ikke skal oversendes bydelen. Begrepene *mindre avvik* og *mindre vesentlig dispensasjon* åpner opp for stor grad av skjønnsutøvelse fra sak til sak. Begrepet *mindre vesentlig dispensasjon fra arealplan* er ikke hjemlet eller omtalt i plan- og bygningsloven. Bydelsdirektøren mener det er viktig at bydelene gis anledning til å uttale seg til byggesaker før det gis dispensasjoner fra vedtatte arealplaner. Plan- og bygningslovens § 7 krever at det må foreligge *særlig grunn* for å vurdere dispensasjon. En dispensasjon med hjemmel i § 7 kan derfor aldri anses som kurant.

Bydelsdirektøren mener videre at samarbeidsavtalen bør skille klarere mellom dispensasjoner fra godkjent arealplan med hjemmel i pbl § 7 og eventuelle dispensasjoner fra lov og forskrift. Det er lite hensiktsmessig at bydelen skal behandle dispensasjoner fra pbl § 87<sup>2</sup>, jf. § pbl 88<sup>3</sup>, med unntak av saker som berører bydelenes rolle og ansvar etter kommunehelseloven. Dersom en søknad om dispensasjon fra lov og forskrift kommer i konflikt med helsemessige hensyn, skal saken uansett oversendes bydelsoverlegen for uttalelse i hht. samarbeidsavtalens pkt. 4.3 bokstav g. Dispensasjoner fra arealplan fanges opp av avtalens pkt. 4.3. Bydelsdirektøren mener derfor at pkt. 4.2 bokstav c kan utgå.

---

<sup>2</sup> Pbl § 87 Endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk.

<sup>3</sup> Pbl § 88 Dispensasjon fra § 87: Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven for de tiltak som er nevnt i § 87, når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.

### ***Pkt. 4.3 Byggesaker som skal oversendes bydelene***

Bydelsdirektøren mener avtalen bør skille klarere mellom saker som er kurante og saker som ikke er kurante og som krever dispensasjon fra vedtatt arealplan. Det samme gjelder dispensasjoner fra pbl §§ 17-2 og 23.<sup>4</sup> Bydelene må gis mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjoner fra vedtatte arealplaner med hjemmel i pbl § 7, jf. kommentarene til pkt. 4.2 og forslaget til ny tekst i pkt. 4.3 bokstav a.

Henvisningene til *større avvik fra lov og forskrift* i bokstav a kan utgå, med unntak av saker som berører helsemessige spørsmål og bygningers brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede. Dette fordi avtalens pkt. 4.3 bokstav g må forutsettes å fange opp saker som berører helsemessige spørsmål, dvs. saker der det er behov for uttalelse fra bydelsoverlegen.

Bydelsdirektøren foreslår at det i tillegg tas inn et nytt pkt. 4.3 bokstav b (vedlegg 2) som fanger opp eventuelle dispensasjoner fra forskriftskrav om brukbarhet, og da særlig krav til publikumsbygninger med hensyn til brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Tidligere pkt. 4.3 bokstav e – ”Alle byggetiltak innenfor Marka” - er tatt ut. Etter det bydelsdirektøren kan se vil dette forholdet kunne dekkes derfor opp gjennom krav om at alle dispensasjoner med hjemmel i pbl § 7 skal oversendes berørt bydel. Jf. kommentarer til pkt. 4.3 bokstav a.

Bydelsdirektøren har for øvrig ingen merknader til avtaleutkastets pkt. b-g (nye pkt. c-h i bydelens avtaleforslag).

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget anbefaler at bydelsdirektørens forslag til samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten, datert 05.01.2007, legges til grunn for det videre revisjonsarbeidet.

Tone Frønes  
bydelsdirektør

### **Vedlegg:**

1. Bydelsdirektørens utkast til revidert samarbeidsavtale, datert 05.01.2007. Bydelsadministrasjonens tillegg og endringer med uthevet skrift.
2. Sakspapirer fra Plan- og bygningsetaten med utkast til revidert samarbeidsavtale, datert 15.11.2007

### **Utrykte**

**vedlegg:** Samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten” av 14.mai 1996

---

<sup>4</sup> Pbl § 17-2 omhandler bygge- og deleforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, § 23 omhandler plikt til å utarbeide reguleringsplan.

BU-sak 7/2006, Rutiner for behandling av planinitiativ  
BU- sak 65/2005: Delegasjon

## **Sak 8/07    Suppleringsvalg til bydelsutvalget**

Arkivsak: 200401472

Arkivkode: 026.1

Saksbehandler: Kristin Kaus

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	18.01.07	8/07

### **SUPPLERINGSVALG TIL BYDELSUTVALGET**

#### **Saksframstilling:**

Ine Saxvik (H) har flyttet fra bydelen. Anette Hjertø (H) er valgt til nytt varamedlem til bydelsutvalget.

Arne Lunde (H) har flyttet fra bydelen. Andreas Meeg-Bentzen (H) er valgt til nytt varamedlem til bydelsutvalget.

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Tatt til orientering

## REFERATSAKER

**Periode: 08. desember 2006 - 18. januar 2007**

<b>Sak nr.</b>	<b>Arkivsak</b>	<b>Tittel</b>
1/07	200602784-1	Innspill Rådhusutstikkern
2/07	200501451-6	Rammetillatelse - Ullevålsveien 105
3/07	200602637-2	St. Olavs plass - mindre vesentlig reguleringsendring - varsel om Plan- og bygningsetatens vedtak
4/07	200700023-1	Rådhusutstikker 4 -Fisketorg, invitasjon til innspill fra bydelen
5/07	200501706-2	Pilestredet 32, felt D, gnr. 208 bnr. 538 - underrettning om vedtatt reguleringsplan
6/07	200700080-1	Bevar Marienlyst skole- og parsellhage - innspill til planer om etablering av ny barnehage
7/07	200602716-1	Godtgjøring av folkevalgte verv i Oslo kommune - nye satser fra 01.01.2007