



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Møteinnkalling 10/09

Møte: Råd for funksjonshemmede
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: mandag 07. desember 2009 kl. 17.00
Sekretariat: 23 47 53 00

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 40/09	RFF-protokoll november 2009.....	ii
Sak 41/09	Bydel St. Hanshaugens policy for utleie av kommunal grunn på fortau, torg, plasser, i gågater og i parker.....	3
Sak 42/09	Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020 - høring ...	14
Sak 43/09	Møteplan 2010	21

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 40/09 RFF-protokoll november 2009

Arkivsak: 200900516
Arkivkode: 00
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	07.12.09	40/09

RFF-PROTOKOLL NOVEMBER 2009

Protokoll 9/09

Møte: Råd for funksjonshemmede
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: mandag 16. november 2009 kl. 17.00
Sekretariat: 23 47 53 00

Møteleder: Lars Poverud

Tilstede: Gudrun Jære Hoel
Hanne Jernsetervangen

Forfall: Atle Ramsfjell-Kind

Som vara møtte:

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Tronn Jensen

Åpen halvtime:

Ingen møtte

Godkjenning av innkalling og sakskart:

Godkjent

Eventuelt:

Ingen saker

Sak 35 /09 RFF-protokoll oktober 2009

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Godkjent

Sak 36 /09 Revisjon: Policy for Bydel St. Hanshaugens utleie av kommunal grunn på fortau, plasser, torg og i parker

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Saken utsatt til neste møte

Sak 37 /09 Endring av forskrift om kommunal tilleggspensjon, kommunalt barnetillegg og kommunalt frikort til trygdede - høring

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydelsutvalget tar informasjon om ny forskrift om tildeling av kommunalt barnetillegg og kommunalt frikort, til orientering.

Votering:
Enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Rådet for funksjonshemmede tar bydelsdirektørens forslag til vedtak til orientering.

Sak 38 /09 Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 - 2011 for Bydel St. Hanshaugen

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydelsutvalget vedtar Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011 for Bydel St. Hanshaugen.

Votering:
Enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Rådet for funksjonshemmede godtar bydelsdirektørens vedtak.

Sak 39 /09 Saksbehandling og mandat for saksforberedende komiteer

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge frem forslag til endringer i ”Reglement for råd og komiteer” som innebærer at det fra 1.1.2010 gjennomføres følgende endringer i den politiske behandlingen av saker i bydelen:

1. Sakene som behandles i bydelsutvalget behandles kun i én av bydelsutvalgets komiteer i forkant. Saker det ikke er naturlig at behandles i en av bydelsutvalgets komitéer før BU-møtet behandles av arbeidsutvalget. Sakene behandles i rådene som i dag.
2. Komiteene eller arbeidsutvalget innstiller til bydelsutvalget. Bydelsdirektøren innstiller samtidig i sakene som i dag, og disse innstillingene legges til grunn for behandlingen av sakene i komiteene og arbeidsutvalget.
3. Bydelsutvalget delegerer sin myndighet i rene høringsaker til komiteene, slik at disse sakene ikke lenger behandles i bydelsutvalget.

Bydelsutvalget ber om at bydelsdirektøren legger opp til en evaluering av endringene høsten 2010.

Behandling:

Rådet for funksjonshemmede mener åpne høringer bør videreføres i større saker.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Rådet for funksjonshemmede ber om at åpne høringer i større saker som er av betydning for bydelens innbyggere blir en del av saksutredningen.

Rådet for funksjonshemmede tar bydelsdirektørens forslag til vedtak om saksbehandling og mandat for saksforberedende komiteer til orientering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Sak 41/09 Bydel St. Hanshaugens policy for utleie av kommunal grunn på fortau, torg, plasser, i gågater og i parker

Arkivsak: 200902361

Arkivkode: 175

Saksbehandler: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	07.12.09	41/09
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	88/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	59/09
Oppvekst- og kulturkomiteen	09.12.09	78/09
Bydelsutvalget	15.12.09	224/09

BYDEL ST. HANSHAUGENS POLICY FOR UTLEIE AV KOMMUNAL GRUNN PÅ FORTAU, TORG, PLASSER, I GÅGATER OG I PARKER

1. Sammendrag:

Formålet med policyen er å sikre at saksbehandling og håndheving av utleievirksomheten foregår på en forutsigbar, likeverdig og effektiv måte og i henhold til gjeldende lover, forskrifter, og vedtak fattet av bystyre, byråd og bydelsutvalg.

Policyen skal vise at bydelens forvaltningsansvar for - og utleie av areal på fortau, gågater, plasser og parker er i overensstemmelse med forvaltning og utleie av kommunal grunn i Oslo.

Sist, men ikke minst, innebærer en revisjon av nåværende policy at bydelen, gjennom bydelsutvalgets vedtak, får oppdaterte retningslinjer som bidrar til å kvalitetssikre de forskjellige ansvarsområdene i arbeidet med forvaltning med - og utleie av kommunens grunn.

Bydelsdirektøren vil anbefale at bydelsutvalget vedtar det framlagte forslaget til revidert policy for utleie av areal på kommunal grunn i Bydel St. Hanshaugen.

2. Tidligere vedtak i saken:

Bydelsutvalgsak 159/03:

Overføring av forvaltningsansvar fra Friluftsetaten til bydelen: Lokale parker og nærmiljøanlegg.
Overføring av forvaltningsansvar fra EBY: Utleie av kommunal grunn på fortau, plasser med mer.

Bydelsutvalgsak 133/03:

Status - Kristparken

Bydelsutvalgsak 180/04 av 26.10.2004:

Policy for bydelens utleie av kommunal grunn på fortau, gågater, torg plasser og i parker

Bydelsutvalgsak 223/05 av 29.11.2005:

Status for drift av parkene i Bydel St. Hanshaugen 2005

Bydelsutvalgsak 183/06 av 28.11.2006:

Status for drift av parkene i Bydel St. Hanshaugen

Bydelsutvalgsak 186/09 av 27.10.2009:

Bydelsutvalgsak 115/09 av 16.06.2009:

Bydelens forvaltningsansvar ved utleie av kommunal grunn i gågater, på fortau, plasser og torg.

3. Bakgrunn for saken:

Bydel St. Hanshaugen har hatt forvaltningsansvaret for bydelens fortau, torg, gågater, plasser, parker, gatetun og nærmiljøanlegg siden 1. januar 2004. Gjeldende policy, vedtatt 26.10.2004, omhandler bruk av de ulike utleieområdene i bydelen og hvilken pris og kontraktsform, som skal ligge til grunn for de ulike leieforholdene.

De siste årene har det kommet flere nye lover og forskrifter som påvirker bydelens forvaltning med – og utleie av areal. Særlig er reglene i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven¹, bystyrets vedtak vedrørende torg og møteplasser², strategisk plan for universell utforming³ og estetisk plan for sentrum⁴.

Sist, men ikke minst, innebærer en revisjon av nåværende policy at bydelen, gjennom bydelsutvalgets vedtak, får oppdaterte retningslinjer som bidrar til å kvalitetssikre de forskjellige ansvarsområdene i arbeidet med forvaltning og utleie av areal på kommunens grunn.

4. Saksframstilling:

Bydelen forvalter mye av den kommunale grunnen innenfor eget geografisk område, men det er fremdeles slik at ansvaret og oppgavene med drifting av parkene, disponering og utleie av kommunens grunn er fordelt på flere etater.

Friluftsetaten har blant annet ansvaret for St. Hanshaugen park, Sofies plass og Lille Bislett, mens bydelen har ansvaret for utleie av areal på Arbeidersamfunnets plass, i Torggata gågate, i Stensparken og på Knud Knudsens plass. Geografisk sett ligger Youngstorget i bydelen, men det er EBY⁵ som forvalter for dette området, Likevel er det bydelen som har ansvaret for å leie ut kommunal grunn på fortausareal langs gatene rundt Youngstorget.

En sentrumsnær bydel med fastboende innbyggere og mange besøkende mennesker fører til økt bruk - og dermed økt press og slitasje på friområder og arealer i det offentlige rom. Men ved utleie av kommunal grunn må imidlertid bruken av fellesarealene vurderes i forhold til boligområdene og hensynet til beboernes behov for ro og trygghet, særlig sent på kvelden og om natten.

4.1 Bydelens nåværende policy for utleievirksomheten (vedtak i BU-sak 180/04):

- Pris for utleie fastsettes ut fra markedsleie. For kontrakter av mindre omfang kan eiendoms- og byfornyelsesetatens prisliste benyttes
- Det kan inngås kontrakter med varighet inntil tre år.
- Markedspris legges til grunn for utleie til øvrig kommersiell virksomhet (enmannstorg, arrangementer, mobile salgsvogner, filmopptak, juletrær m. m).

¹ LOV 2008-06-20 nr 42: Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

² Bystyresak 107/09 av 22.04.2009 (byrådssak 160/08): Kommunedelplan for torg og møteplasser

³ Bystyresak 108/09 av 22.04.2009 (byrådssak 196/08): Oslo kommunes strategiske plan for universell utforming

⁴ Bystyresak 106/09 av 22.04.2009 (byrådssak 139/08): Estetisk plan – Designhåndbok for Oslo sentrum

⁵ EBY – Eiendoms- og byfornyelsesetaten

- Utleie til kulturell og ikke-kommersiell aktivitet som religiøse, politiske og kulturelle ytringer er gratis.
- Bydelene Frogner, Grünerløkka og Gamle Oslo inviteres til et samarbeid om en felles kontroll-/oppfølgingstjeneste.
- Pris for leie av areal til kommersiell virksomhet i bydelens parker fastsettes i henhold til Frikluftsetatens prisliste, som vedlagt saken.
- Tiltak/arrangementer av kulturell og ikke kommersiell karakter, avholdt av bydelens befolkning i parkene, belastes ikke med leie, men parken stilles gratis til disposisjon, dersom andre praktiske forhold er avklart.
- Bydelsutvalget ønsker foreløpig ikke etablering av noen form for fast serveringsvirksomhet i bydelens parker, men vil komme tilbake til spørsmålet etter at forslag til policy er utredet i samråd med EBY og Friluftsetaten .
- Bydelens plasser godkjent for standstillatser er:
Torggaten v/Glasmagasinet, C. J. Hambros Plass, Arbeidersamfunnets plass, Knud Knudsens plass.
- Salg av juletrær i Bydel St. Hanshaugen kan finne sted på følgende plasser: Idiolen (Ullevålsveien og General Birks gate), Bislett (Sofies gate/Dalsbergstien), Marienlyst (Kirkeveien/Suhms gate), Theresesgate / Sporveisgata grøntareal v/ Kaffebrenneriet, Stensgata / Theresesgate, Kristparken v/ Møllergata , ”Gåsa”, øverst i Damstredet, Adamstuen, trikkesløyfa.

4.2 Lover og regler ved forvaltning - og utleie av areal på kommunens grunn:

Kommunal grunn kan blant annet leies ut til formål som uteserveringer, vareutstillinger, filming, standplasser, enmannstorg, markedsdager, salgsplasser for tegning av abonnement og medlemskap, utendørs musikk- og kulturarrangementer og plante- og juletsalg.

Leie av areal og tillatelse til å benytte kommunal grunn reguleres blant annet av bystyrets instruks⁶, bydelens nåværende policy fra 2004, gjeldende politivedtekter⁷, samt bydelens egne prosedyrer og saksbehandlingsrutiner ved inngåelse av leieavtaler.

Ny policy for utleie av kommunal grunn må synliggjøre at praksisen er forankret i gjeldende lover, forskrifter og overordnede vedtak i Oslo kommune.

4.2.1 Fra Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne:

§ 1. *Formål:*

”Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapt funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.”

4.2.2 Fra Vedtekt med retningslinjer om skilt og reklame ⁸:

§ 1. *Formål:*

”Forskriften / retningslinjene, som er juridisk bindende etter Plan- og bygningslovens § 3 og § 4 om vedtekt, jf. forvaltningslovens § 2 og kapittel VII om forskrifter, har som formål

⁶ Bystyresak 435/00 av 21.06.2000: Instruks for utleie av kommunale fortau og gågater

⁷ FOR 2007-06-06 nr 577: Forskrift om politivedtekt, Oslo kommune, Oslo

⁸ FOR 2009-06-17 nr 881: Vedtekt med retningslinjer om skilt og reklame i Oslo etter plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 og § 107, Oslo kommune, Oslo

å begrense skilt og reklame sin dominans i det offentlige rom, samt sikre en estetisk god utforming av skilt og reklame i de felles omgivelsene og offentlige rom i Oslo.”

Trafikketaten har forvaltningsansvar for skilt og reklamebukker:

Det er Trafikketatens som har ansvar for å håndheve godkjenninger av skilt og reklamebukker på fortau. Den enkelte virksomhet må selv søke Trafikketaten om tillatelse for å sette ut skilt på fortauet. Selv om etaten kan gi slike tillatelser må det avklares om bydelen skal kreve betaling for den del av grunnen som skiltene står på, og hvilken instans som skal kreve inn leiebetalingen.

Bydelen har ikke utarbeidet lokale rutiner for leieavtale om utplassering av skilt og reklamebukker, eller krav om betaling for slik bruk av fortauet.

4.2.3 Fra plan- og bygningsloven⁹:

§ 1-1. *Formål:*

”Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.”

4.2.4 Fra bystyresak 106/09 av 22.04.09: Estetisk plan – Designhåndbok for Oslo sentrum:

Formål:

”Estetisk plan - Designhåndbok Oslo Sentrum, skal legge premisser for en videre estetisk oppgradering av felles omgivelser og offentlige uterom i Oslo sentrum .”

Møbler:

”Markiser, parasoller, stolseter/rygger og bordplater bør være i beslektet koloritt, ikke signalfarger, men i lyse sand- og jordfarger”

Grensetegninger:

”Temporære skillegjerder med seglduk, plater og sprosser tillates ikke. Avgrensninger med tau/kjede kan benyttes, ellers anbefales frittstående blomsterkasser som visuelle grensemarkører.

Temporære platåer i tre eller annet materiale tillates ikke. Møbleringen settes rett på bygulvet.”

4.2.5 Fra bystyresak 107/09 av 22.04.09: Kommunedelplan – torg og møteplasser:

§ 2 *Hensikt med planen:*

”Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas.”

Universell utforming – tilgjengelighet:

”Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser,

⁹ LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres.”

4.2.6 Fra bystyresak 108/09 av 22.04.09: Strategisk plan for universell utforming:

”Oslo kommune skal i alt sitt virke være tilgjengelig og fremme tilgjengelighet for alle.”

”Innbyggerne og besøkende skal oppleve byen som tilgjengelig.”

”Manglende tilgjengelighet er diskriminerende.”

”Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forhold slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig.”

4.3 Generelle regler for utleie av areal i Bydel St. Hanshaugen:

Bystyrets instruks¹⁰ tar utgangspunkt i at utleie av areal på fortau og annen kommunal grunn kan avtales der bruken ikke er til hinder for myke trafikkkanter, utrykningskjøretøy eller andre som har rett til å ferdes fritt på offentlig grunn.

4.3.1 Hva leier bydelen ut:

Bydelen leier kun ut areal på deler av kommunens grunn som befinner seg innenfor bydelsgrensene. Dette inkluderer areal sør for St. Olavs gate og Schandorffs gate, selv om dette geografiske bydelsområdet regnes med til Oslo sentrum..

Utleie av areal på fortau, torg, plasser og i gågater:

Hovedregelen er at det er umatrikulert grunn som leies ut. Arealet må være regulert til fortau, gågate, torg, plass, gangareal eller annet trafikkområde.

Utleie av areal i parker, på gatetun og friområder:

For utleie av areal som er regulert til friområde eller park gjelder flere av de samme regler som for areal regulert til fortau eller annet trafikkområde.

4.3.2 Privatrettslige regler gjelder ved utleie av areal på kommunal grunn:

Utleie av areal på kommunal grunn er av privatrettslig karakter og skjer i henhold til rettsprinsipper om at kommunen, som grunneier, har alminnelig råderett over egen eiendom og egne ressurser.

Dette innebærer at den som søker om å få leie kommunalt areal ikke har rettslig krav på en leieavtale med bydelen. Søkeren kan få en avtale dersom søknaden oppfyller kriteriene for bruk av arealet, slik blant annet bystyret har vedtatt det i ”Instruks for utleie av kommunal grunn¹¹.

Dersom må søkeren får tilbud om en leieavtale, må den som skal ha ansvar for bruken på det leide arealet godta og bekrefte at krav og vilkår, slik de framkommer i kontrakten, blir overholdt.

Strategi for ivaretagelse av kommunens privatrettslige posisjon¹²:

” Oslo kommunes rettslig-økonomiske interesser skal når det gjelder anskaffelser, kontrakter og kommunale eiendommer ivaretas gjennom en profesjonell forvaltning basert på

¹⁰ Bystyresak 435/00 av 21.06.2000: Instruks for utleie av kommunale fortau og gågater

¹¹ Bystyresak 435/00 av 21.06.2000: Instruks for utleie av kommunale fortau og gågater

¹² Vedtak i bystyresak 466/05 av 7.12.2005: Juridisk strategi for Oslo kommune

forretningsmessige prinsipper, tilstrekkelig kvalitet, optimal ressursbruk og utnyttelse av markedet.”

4.3.3 Krav om betaling for leie av areal på kommunens grunn:

I henhold til kommunens gjeldende juridisk strategi¹³ skal forvaltningen følge forretningsmessige prinsipper. Leiebetalingen skal følge vanlig markedspriser. Betalingssetningene justeres årlig i forhold til konsumprisindeks.

4.4 Beskrivelse av utleieformålene:

Bydelen har ansvar for utleie av areal, men samarbeider med Politiet og Samferdselsetaten i saker der det søkes om leie på nye plasser, i gater med smale fortau eller mye trafikk. Etatene er høringsinstanser og avgir sine vurderinger i forhold til om slike søknader bør innvilges eller ikke.

4.4.1 Utleie av areal til kommersielle aktiviteter på areal regulert til trafikkområde:

Det kan leies ut areal på fortausgrunn, i gågater og på plasser til flere typer kommersielle aktiviteter, blant annet til:

- Møblert uteservering foran stedbundet serveringssted
- Vareutstilling foran stedbundet forretning
- Frittstående salgsplass for salg av abonnementer, medlemskap og lignende.
- Filmopptak
- Enmannstorg
- Arrangementer og markedsdager
- Mobile salgsvogner

4.4.1^{A)} Leiekontrakter med gyldighet fra 1 – 5 år:

Stedbundne virksomheter¹⁴ kan få tilbud om langvarige leieavtaler, gyldighetstid fra 1 – 5 år. Slike tilbud gis til stedbundne salgs- eller serveringsvirksomheter som matvarebutikker, kafeer, restauranter eller andre forretninger som har fasade langs kommunale fortau, mot torg, plasser eller langs gågater der arealet egner seg til vareutstilling eller møblert uteservering.

Utleie av areal til møblert uteservering på fortau, plasser og torg:

Det stilles bestemte krav til fysisk beliggenhet og størrelse på arealet som kan leies ut til møblert uteservering. Uteserveringen skal plasseres langs virksomhetens egen fasade. Det er lengden på fasaden og bredden på fortauet som avgjør hvor stort areal serveringsstedet kan leie tilformålet.

Der fortausbredden er smalere enn 3,5 meter regnes arealet i utgangspunktet som dårligere egnet. Et smalt fortau kan likevel leies ut dersom det viser seg at møbleringen ikke hinder myke trafikkanten, særlig de som har bevegelses- eller orienteringsutfordringer, i sin ferdsel på offentlige fortau, gågater, plasser og torg. Uteserveringer skal heller ikke være til uforholdsmessig stor sjenanse eller belastning for faste beboere eller overnattingsgjester på hotell i nærområdet.

¹³ Juridisk strategi for Oslo kommune av 7.12.2005

¹⁴ Stedbundne virksomheter: Lokaler på faste adresser

Utleie av areal til salg – og vareutstilling foran forretning:

Det er fastsatt minimumskrav til fysisk beliggenhet og størrelse på areal som kan leies ut til vareutstillinger foran egen forretning. Vareutstillingen skal plasseres inntil veggen, langs virksomhetens egen fasade. Det er lengden på fasaden og bredden på fortauet som avgjør hvor stort areal forretningen kan leie til vareutstilling.

Det stilles også som vilkår at utstilte varer er av samme type som varene inne i forretningen. Den enkelte leietaker skal holde leiearealet ryddig, rent og sørge for at myke trafikkanter, til en hver tid, kan ferdes på fortauet uten at de blir sjenert eller hindret av vareutstillingen.

Utleie til frittstående salgsplass for salg av abonnemeter og medlemskap:

Bydelen har etablert noen frittstående salgsplasser i Torggata, ved Glasmagasinet. Plassene er forbeholdt leietakere som ønsker langvarige leieavtaler (mer enn 24 sammenhengende uker), men en av plassene er avsatt til kortere avtaler (1 dag til 14 dager).

4.4.1^{B)} Kortvarige leiekontrakter med gyldighet fra 1 dag til 8 uker:

Bydelen kan leie ut areal til enmannstorg, til lokale og byomfattende kulturarrangement, markedsdager, til salg av juletrær og kranser, filmopptak eller utstillinger. Felles for disse aktivitetene er at leieavtaler inngås for relativt korte perioder, alt fra 1 dag til 8 uker.

Mobil Salgsvogn:

Bydel St. Hanshaugen har pr i dag ingen leieavtaler for matsalg fra mobile salgsvogner. Årsakene til dette er blant annet tilgang til egnede arealer og at det allerede er etablert og mangfoldig serveringstilbud i bydelen. Langs strøkgatene¹⁵ Ullevålsveien, Pilestredet og Thereses gate er det, i tillegg til skjenke- og serveringssteder, et stort utvalg av gatekjøkken og kiosker som har langåpent.

Forsøpling:

Gatene forsøples nattetid av matrester og papir fra varer som er kjøpt i gatekjøkken, kiosker og andre steder som selger hurtigmat som kundene tar med seg ut. Et moment som ofte nevnes er at kundene tar avfallet med langt fra utsalgsstedet før det kastes.

Før 2007 hadde Oslo kommune flere avtaler om nattsalg, mellom kl 21:00 og kl 05:00, fra mobile salgsvogner i sentrum. Imidlertid er nattmatsalget fra slike vogner i ferd med å avvikles. Årsaken er blant annet at matsalget førte til betydelige forsøplingsproblemer, som igjen førte til en økning i byens rottebestand.

Kriterier ved vurdering av utleie til mobile salgsvogner:

Bydelsdirektøren mener at utleieavtaler med mobile salgsvogner bør vurderes i forhold til tiltak mot forsøpling og at salgstidene begrenses til dag og kveldsalg.

Tydlig plan og opplegg for renhold og håndtering av søppel bør være et viktig tildelingskriterium dersom bydelen skal inngå lavtaler med mobile salgsvogner.

Mobile salgsvogner bør følge de samme salgs- og åpningstider som serveringsstedene i bydelen.

¹⁵ Strøkgatene regnes som forlengelse av sentrum

I anbudsgrunnlaget, og i kontraktene som inngås må det komme klart fram at bydelen har anledning til å avvikle salgsaktiviteten dersom ulempene med forsøpling og rot ikke står i forhold til brukertilbudet, eller den inntekten kommunen mottar for utleien.

4.4.2 Utleie av areal i parker og på gatetun:

Det kan leies ut areal til kommersielle og ikke-kommersielle aktiviteter både i parker og på gatetun, til samme formål som arealutleie på trafikkområde som er regulert til fortau, gågate, torg, eller plass.

Utleie av areal for salg av juletrær:

Salg av kranser og juletrær er et positivt innslag i tiden før jul. Det leies ut areal til krans- og juletresalg flere steder i bydelen. I arbeidet med utleiepolicy i 2004 ble plassenes tilgjengelighet, robusthet i grunndekket, tidligere tradisjoner og fremkommelighet i salgssesongen vurdert.

Det er ikke behov for å opprette flere plasser for salg av juletrær.

Utleie av parkareal til rigg:

Bydelen følger en restriktiv praksis i forhold til utleie av parkareal til riggområder. Rigggleie¹⁶ kan tillates når arbeidet foregår i nær tilknytning til et friområde eller park, og det er behov for et areal til plassering og oppbevaring for en begrenset periode.

Utleie av parkareal til arrangementer:

Bydelen følger en restriktiv linje ved inngåelse av avtaler for store arrangementer i parkene. Det stilles krav om istandsetting av arealer ved avslutning av et leieforhold. Bakgrunnen for dette er at store arrangementer ”bruker” av det arealet som skal være åpent og tilgjengelig for alle. Slike arrangementer medfører også ekstra slitasje på parken, i form av ødelagt gress, skade på beplantninger, økt forsøpling og økt støy.

Bestemmelse om areal i parkene skal leies ut til arrangement foretas etter at mulige konsekvenser ved utleien er vurdert. Slitasjeproblemer, som nevnt over, er en viktig grunn til at bydelen i liten grad har leid ut parkareal til kommersielle arrangører.

Kristparken, Møllergataområdet:

Kristparken er et egnet område for etablering av aktiviteter og arrangement som kan bidra til å gi befolkningen positive opplevelser og et tryggere nærmiljø. Flere alternative tiltak for å få mer aktivitet i parken blir vurdert, blant annet tilrettelegging for utendørs kulturarrangement, ballspill eller markedsdager, i den hensikt å stimulere flere personer til å besøke og bruke Kristparken som sin møteplass i nærmiljøet.

Knud Knudsens plass:

Bydelsutvalget har tidligere uttrykt ønske¹⁷ om at Knud Knudsens plass skal utvikles til et bærekraftig bydelstorg der det skal legges til rette for torghandel og forskjellige kulturelle aktiviteter til befolkningens glede.

¹⁶ Rigggleie: Leie av areal til byggebrakker, mellomlagring av jord, til lagring av stillaser eller lignende.

¹⁷ Verbalvedtak i forbindelse med bydelsutvalgets behandling av budsjett 2004 i desember 2003.

Utleie av parkareal til uteservering eller andre kommersielle formål:

Bydelen har i liten grad leid ut parkareal til kommersielle aktører men har, som en prøveordning leid ut areal til uteservering i Stensparken. Tiltaket har vært vellykket og bydelsutvalget har vedtatt at uteserveringen skal videreføres som et permanent tilbud.

Utleie av areal på gatetun:

Bydelens restriktive holdning til uteserveringer på gatetun må sees i forhold til at tunene stort sett befinner seg i tettbebygde boligområder. Etablering av serveringsvirksomhet i boligområder kan være miljøskapende, men kan også være til sjenanse for de nærmeste naboene. Fordeler og ulemper med serveringsvirksomhet på gatetun må drøftes i forhold til hensikten og om hensynet til beboernes rettigheter ivaretas.

4.4.3 Tillatelse til å benytte areal på kommunal grunn til ikke-kommersielle aktiviteter:

Virksomheter eller enkeltpersoner som ikke driver salg men er budbringere av frie ytringer av kulturell-, politisk- eller annen ideologisk art regnes som ikke-kommersielle aktører. Det er en felles forståelse i kommunen for at ikke-kommersielle aktører skal få benytte areal vederlagsfritt.

Det må likevel understrekes at også ikke-kommersielle aktører skal søke om tillatelse til å stå på stand eller benytte kommunens grunn til demonstrasjoner og lignende.

Standstillatelse til ikke-kommersielle aktiviteter:

Et vesentlig poeng med en stand er at den er plassert der folk ferdes til fots. I bydelen er det utpekt noen steder som er godt egnet til plassering av stands, uten at aktiviteten kommer i konflikt med eksisterende trafikk i området. Disse stedene er:

- Torggata, i krysset ved Linaaes gate
- C. J. Hambros Plass
- Arbeidersamfunnets plass
- Knud Knudsens plass
- Andre plasser kan vurderes

5. Bydelsdirektørens vurdering:

Revisjon av bydelens utleiepolicy skal vise at bydelens forvaltningsansvar for - og utleie av areal på fortau, gågater, plasser, torg, i parker og nærmiljøanlegg utføres i overensstemmelse med regler for forvaltning og utleie av kommunens grunn. Formålet er å sikre at saksbehandling og håndheving av utleievirksomheten foregår på en forutsigbar, likeverdig og effektiv måte og i henhold til gjeldende lover, forskrifter, og vedtak fattet av bystyre, byråd og bydelsutvalg.

Policyen skal angi bydelens prioriteringer ved utleie av areal og beskrive krav og vilkår som stilles før en leieavtale kan inngås. Bydelsdirektøren mener det er særlig viktig å fremheve holdninger og kriterier som kan stimulere til miljøtenkning og utvikling av tiltak for bærekraftig utvikling.

Et eksempel på miljøtiltak er at den som søker om arealleie for mobil salgsvogn må legge fram en tydelig plan for håndtering av søppel.

Leiebetaling for areal på kommunens grunn gir bydelen inntekter, men det er også kostnader knyttet til forvaltningsoppgavene. Forsvarlig økonomisk drift skjer blant annet gjennom å sikre at kostnadene ved det administrative arbeidet ikke blir større enn inntektene ved utleie.

Et tiltak for å hindre at kostnadene overstiger inntektene er å fastsette en nedre grense for leietid, for eksempel 1 dag, minste størrelse på utleid areal, for eksempel 1m² og minste utleiepris, for eksempel kr 1000,- . I anbudsgrunnlaget, og i kontraktene som inngås bør det også komme klart fram at bydelen har anledning til å avvikle salgsaktiviteten dersom ulempene med forsøpling og rot ikke står i forhold til brukertilbudet, eller den inntekten kommunen mottar for utleien.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget vedtar den framlagte ”Policy for utleie av areal på kommunal grunn på fortau, plasser, torg, friområder og i bydelens parker”, punkt 1 – 9.

Policy for utleie av areal på kommunal grunn på fortau, plasser, torg, friområder og i bydelens parker

1.

Parker og friområder skal være tilgjengelige for bydelens beboere og andre besøkende. Aktiviteter og arrangementer skal være til berikelse og glede for bydelens innbyggere og gjenspeile mangfoldet i bydelens befolkning.

2.

Parker og friområder skal ikke leies ut til arrangementer som diskriminerer grupper eller deler av befolkningen. Bydelen ønsker arrangementer som gjenspeiler bydelens visjon:

”Bydel St. Hanshaugen - Mangfold i sentrum”

3.

Alle arrangementer rettet mot barn og unge skal være alkoholfrie.

4.

Frivillige lag og organisasjoner i bydelen, som tar initiativ til lokale arrangement og aktiviteter, skal prioriteres ved planlagt bruk av areal i parker og på friområder.

5.

Utleie til ikke-kommersielle aktiviteter på plasser, torg og i parker er vederlagsfrie, men alle må søkes om – og få bydelens tillatelse til å stille opp stand. Som ikke-kommersielle aktiviteter regnes:

- Kulturelle, politiske og religiøse ytringer fra faste plasser for stands.
- Demonstrasjoner og opptog.
- Kulturarrangementer som er tilgjengelig for alle grupper i befolkningen.

6.

I Bydel St. Hanshaugen er disse plassene godkjent for ikke-kommersielle standtillatelser:

- Torggata, i krysset ved Linaaes gate
- C. J. Hambros plass
- Arbeidersamfunnets plass
- Knud Knudsens plass
- Andre områder kan vurderes

7.

Markedspris skal legges til grunn for all arealutleie til kommersiell virksomhet på fortau, plasser, torg og gategrunn som er regulert til trafikkområder. Som kommersiell virksomhet regnes:

- Uteservering langs stedbundet serveringssteds fasade.
- Vareutstilling langs stedbundet forretnings fasade.
- Frittstående salgsplass for salg av abonnement, medlemskap og lignende.
- Filmopptak
- Enmannstorg for salg av egenproduserte varer som kunst- og håndverk, matvarer og lignende.
- Salg av juletrær og kranser
- Arrangement og markedsdager
- Mobile salgsvogner
- Andre virksomheter kan vurderes som kommersielle

8.

I Bydel St. Hanshaugen kan juletrær selges fra følgende plasser:

- Idioten (Ullevålsveien)
- Marienlyst (Kirkeveien, ved Suhms gate)
- Thereses gate (ved Sporveisgata)
- Stensgata (ved Thereses gate)
- Kristparken (ved Møllergata)
- ”Gåsa”, øverst i Damstredet
- Adamstuen
- Andre plasser kan vurderes

9.

Bydelsdirektøren er delegert myndighet til å

- fastsette - og justere priser for utleie av areal på kommunale fortau, plasser, torg og i parker henhold til gjeldende regler i bydelen og i Oslo kommune
- fastsette grenser for leietid og arealstørrelse
- beslutte om det skal etableres uteservering i parker og gatetun, etter individuell vurdering av det området det søkes om tillatelse for
- inngå leieavtaler og vedta gyldighetsperioder for langtids- og kortidskontrakter.
- legge til - eller avvikle utleieareal etter at nye kartlegginger er gjennomført
- revidere og endre kriterier for det enkelte utleieformål

Tone Frønes
bydelsdirektør

Sak 42/09 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020 - høring

Arkivsak: 200502255

Arkivkode: 511.2

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	07.12.09	42/09
Eldrerådet	08.12.09	55/09
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	85/09
Ungdomsrådet	08.12.09	45/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	58/09
Oppvekst- og kulturkomiteen	09.12.09	79/09
Bydelsutvalget	15.12.09	221/09

KOMMUNEDELPLAN FOR BYUTVIKLING OG BEVARING I INDRE OSLO 2005-2020 - HØRING

Tidligere vedtak i saken:

AUsak 2/ 2006 Varslingsbrev - offentlig ettersyn av forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020. Vedlegg 2.

Vedtak :

- Etter bydelsutvalgets mening må konsekvenser av planen utredes parallelt i planprosessen og ikke som foreslått etter at planen er vedtatt eller ved neste rullering av planen. Bydelsutvalget fraråder planforslaget slik det nå foreligger og anbefaler at planen konsekvensutredes og deretter sendes ut på ny høring*
- Bydelsutvalget mener at Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020 er en svært viktig plan for byen Oslo, og som vil legge premisser for utviklingen av hele byen, ikke bare indre Oslo, i mange år fremover. Det er derfor viktig at planen blir tilstrekkelig belyst, og at det bredt gis muligheter til å kommentere planen og til å uttale seg. Bydelsutvalget gir honnør til Plan- og bygningsetaten for arbeidet med å gjøre planutkastet kjent for bydeler, etater og andre.*
- Etter bydelsutvalgets syn er det imidlertid en alvorlig mangel ved planen at de problemstillingene og temaene som ofte er de mest vesentlige for offentlige myndigheter å avklare og ta hensyn til er utelatt beskrevet i planen. Dette gjelder konsekvenser av planen for trafikk og trafikal infrastruktur, sosial infrastruktur (skoler, barnehager osv.), miljøspørsmål (støy og forurensning) og grøntstrukturen. Det er ikke tilstrekkelig at en ”dersom en finner det tjenlig kan en følge opp disse temaene i egne områdeprogrammer, trafikkplaner eller reguleringsplaner eller integreres i planen ved senere rulleringer eller revisjoner”.*
- Det er i plansaken ikke referert noen forhåndsuttalelser i saken og bydelsutvalget kan derfor ikke se at det tidligere på et hensiktsmessig tidspunkt formelt er innhentet synspunkter fra eksterne myndigheter og andre berørte til planens grunnleggende hensikt, oppbygging, virkemåter og konsekvenser.*

5. *Bydelsutvalget er enig med Byantikvaren at planen åpner opp for store byggehøyder, ved gjennomgående en dobling en byggehøyder. Også i de foreslåtte konsolideringsområdene vil det bli stort press på den eksisterende bebyggelsen med riving og økt utnyttelse. Byggehøydene bør kunne tilpasses de konkrete omgivelsene og bymiljøene, slik planen viser at det er mulig i forslag for høyder for K5 – områdene. Bydelsutvalget mener at høydene i planen gjennomgående må reduseres i tråd med føringene fra bystyrebehandlingen av Høyhusplanen fra august 2005.*
6. *Bydelsutvalget synes omfanget av byens boligbehov som det går frem av planen ikke er tilstrekkelig klargjort, samt løsninger på grunnleggende utfordringer ved byutviklingen. Det konkluderes med at de kvantitative målene for boligbygging nås med god margin innen 2020. Bydelsutvalget kan ikke se at denne erkjennelsen er blitt lagt til grunn for dimensjonering og fordeling av planforslagets utbyggingspotensiale. Plansaken reiser klart behov for ytterligere avklaringer av hvilke behov indre Oslo skal løse for boligutbygging og næringsutbygging i planperioden, i forhold til å løse disse behov i ytre by og i regionen.
Bydelsutvalget finner det derfor ikke hensiktsmessig å ta stilling til detaljer og stedsspesifikke løsninger i planforslaget nå.*
7. *Bydelsutvalget ser at fritak for plankrav og etablering av byggerett kan få følger for medvirkning og offentlighet og for demokratiske og forvaltningsmessige spilleregler. Det er også uklart på hvilke måter det kan sikres politisk kontroll med hvorvidt det skal stilles plankrav eller ikke. For bydelene innebærer planforslaget at rollen som høringsorgan kan bli endret. Bydelsutvalget mener at disse spørsmål ikke bør håndteres indirekte gjennom foreliggende planforslag.*
8. *Bydelsutvalget anser eksisterende kulturminner som en vesentlig ressurs, og krever, i tråd med bystyremelding Kulturminnevern i Oslo, at Kommunedelplan for byutvikling og bevaring må sikre formelt vern for bygninger på gul liste i hele planområdet, ikke bare innen prioriterte delområder. Enkelbygninger bør kunne markeres som bevaringsverdige i juridisk bindende kart. Bydelsutvalget er også her enig med Byantikvaren. Bydelsutvalget mener det mangler en redegjørelse for nødvendigheten for at bevaringsverdig bebyggelse skal vike for større nybygg.
Planen bør gi kjente, registrerte kulturminner et formelt vern. Bydelsutvalget mener dette er nødvendig for at planen skal kunne skape forutsigbarhet og virke avklarende.*
9. *Bydelsutvalget mener at byrom og tilstrekkelig uteoppholdsarealer er en viktig fortsetning for å etablere gode bomiljøer. Bydelsutvalget er skeptisk til den gjennomsnittlige foreslåtte reduksjon i uteoppholdsareal som går frem av planen, fra dagens anbefalte krav på 25% av boligens bruksareal til 5-25% av boligens bruksareal. Bydelsutvalget er bekymret for den belastning dette vil påføre de offentlige friområder i indre by. Bydelsutvalget mener at en utbygging i tråd med planen må følges opp med boligsanering og opparbeidelse av utendørs oppholdsarealer, på bakkeplan, for å tilfredsstillende et krav om gode og sikre utendørs oppholdsarealer for alle.*
10. *Bydelsutvalget mener at planforslaget kan skape sterke motiver for en omregulering av mange vedtatte, men ikke iverksatte reguleringsplaner, og som vil medføre ytterligere økt utbygging i indre Oslo.*
11. *Bydelsutvalget mener planforslagets modell for fortetting og erstatning av eksisterende bebyggelse i konsolideringsområdene ikke vil bidra positivt til sosial og miljømessig utvikling.*

Kompleksiteten og behovene for bredere og grundigere områdetilnæringer gjør at bydelen etterlyser et mye større fokus på dette i kdp BB.

Bydelsutvalget krever en konkret og stedstilpasset vurdering av behov og kvaliteter i disse områdene, før utnyttelse og arealbruk kan fastlegges.

12. *Bydelsutvalget er positiv til den foreslåtte bestemmelsen om leilighetssammensetting og størrelse, men mener adgangen til å bygge ettromsleiligheter må begrenses mer presist. Bydelsutvalget vil understreke at krav til leilighetssammensetting og bokvalitet kan sikres uavhengig av planens øvrige forslag.*

Sammendrag:

Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025 er lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Planforslaget var også på offentlig ettersyn i perioden fra oktober 2005 til januar 2006. Planforslaget er revidert. Konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet, mål og plangrep er bedre begrunnet og illustrert, og planen er som helhet gjort enklere og tydeligere. Planhorisonten er også utvidet til 2025. Planen foreslår å oppheve hele eller deler av gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner innenfor planområdet eldre enn 01.01.2000. Liste over eldre planer som oppheves er innarbeidet. Maksimale byggehøyder er i hovedsak redusert med en etasje. Mulighet for krav om reguleringsplan for tomtearealer over 5.000m² er lagt inn. Automatisk fredede kulturminner og områder av nasjonal og vesentlig regional verneverdi er lagt inn.

Ved 2. offentlige ettersyn ønskes spesielt synspunkter på endringene i planforslaget etter 1. offentlige ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Kommunedelplanen for byutvikling og bevaring er en oppfølging av bystyrevedtak av kommunedelplan for indre Oslo 02.12.1998 og er en temaplan om byutvikling og bevaring i indre Oslo. Hovedmålet med planen er å gi rammer for utviklingen av indre Oslo som et kraftsentrum for næringsutvikling og en variert boligutvikling, samtidig som Oslos viktigste kulturminner, strukturer og mangfold ivaretas og videreutvikles.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Plan- og bygningsetaten legger nå *Forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre*

Oslo ut til 2. gangs offentlig høring. Aktuelt høringsutkast er revidert og supplert etter første høringsrunde i 2005-2006.

Dokumenter som inngår i planforslaget er 1. saksframstilling, 2. hovedkart og 3. temakart T1-T5. I

t tillegg foreligger det som bakgrunnsmateriale 3 utrykte vedlegg samt 5 delutredninger.

Hele saken kan leses her: <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no>

Det er utarbeidet en kortversjon av planforslaget for å gjøre materialet lettere tilgjengelig (vedlegg 1). Dokumentet vedlegges i sin helhet som saksframstilling/faktaopplysning i saken. Videre følger som vedlegg også enkelte utdrag fra hoveddokument.

Bydelen har samarbeidet med Bydel Frogner om saksframstilling og utforming av forslag til vedtak.

Plan- og bygningsetaten peker på nedenstående endringer som de viktigste:

1. Konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet
2. Mål og plangrep er bedre begrunnet og illustrert
3. Planen er som helhet gjort enklere og tydeligere og har nå færre område- og delområde-kategorier, høydesystemer og unntaksbestemmelser

4. Verneverdier er vist på hovedkartet
5. Planhorisonten er utvidet til 2025 og blir derved lik kommuneplanen
6. Liste over eldre planer som oppheves er innarbeidet
7. Maksimale byggehøyder er i hovedsak redusert med en etasje
8. Mulighet for krav om reguleringsplan for tomtearealer over 5000 m² er lagt inn
9. Bokkvalitetskrav er oppjustert og konkretisert
10. Planens oppfølgingsoppgaver er revidert

Høringsutkastet legger opp til å erstatte både soneplanen og alle eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Unntak er regulering til *Spesialområde bevaring, Friområde, Trafikkområde,*

Fellesarealer samt Spesialområde gravlund som opprettholdes. Reguleringsformålene *Byggeområde, Offentlig bygning, Allmennyttig formål, Kolonihagehus* samt *regulerte adkomster*

opprettholdes men uten bestemmelser.

En stor andel tiltak vil kunne behandles direkte som byggesak.

For noen områder vil det fortsatt være krav om ny reguleringsplan før søknad om tiltak kan behandles. Dette gjelder for

1. Alle transformasjonsområder.
2. Tomtearealer over 5000 m²
3. Tiltak som innebærer riving eller vesentlig forringelse av verneverdien til bebyggelse på Gul liste i et område som er definert å ha nasjonal/vesentlig regional verneverdi eller i andre prioriterte verneområder.
4. Tiltak med tomt over 1500 m² og med vesentlig endring av bebyggelsesstruktur eller volum/høyder eller som gir uteoppholdsareal av dårlig kvalitet.

Vedrørende byggehøyder er det foreslått at strøgsgater (U4) får en maksimal byggehøyde (gesimshøyde) på 30 meter; ca 10 boligetasjer eller 8-9 forretningsetasjer eller maksimalt 2 etasjer over gatestrekningens høyeste dominerende høyde. Konsolideringsområder (K1 – K5) kan få høyder fra 18-22 meter (ca 6-7 boligetasjer) .

Fra side 108 til 123 i planforslaget vises konsekvensen av planforslaget i ulike bydeler. Side 108 viser Kvadraturen, s. 110 sentrum vest, s.112 Meyerløkka og s. 114 Thereses gate, alle med maksimal utbygging etter planforslagets bestemmelser.

Strøgsgater i bydelen er Torggata, deler av Ullevålsveien, Pilestredet/Thereses gate. Planen foreslår at Kvadraturen båndlegges for regulering til spesialområde bevaring. Videre foreslås at Bislett/St. Hanshaugen/Ila (B2) reguleres til båndleggingsområder. Meyerløkka, Hammersborg og områder langs Kirkeveien foreslås også delvis båndlagt .

Bydelsdirektørens vurdering:

Ved 2. offentlige ettersyn ønskes spesielt synspunkter på endringene i planforslaget etter 1. offentlige ettersyn. Bydelsdirektøren kommenterer også tidligere uttalelse fra bydelsutvalget (vedlegg).

Det nye planforslaget inneholder nå konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse. Bydelsdirektøren mener at Mål og plangrep er bedre begrunnet og illustrert, og planen er som helhet gjort enklere og tydeligere. Planhorisonten er utvidet til 2025. Planen foreslår å oppheve hele eller deler av gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner innenfor planområdet eldre enn 01.01.2000, og liste over disse er innarbeidet. Maksimale byggehøyder er i hovedsak redusert med en etasje. Mulighet for krav om reguleringsplan for tomtearealer over 5.000m² er lagt inn. Automatisk fredede kulturminner

og områder av nasjonal og vesentlig regional verneverdi er lagt inn i planen.

Bydelsdirektøren har følgende synspunkter på det foreliggende planforslaget (Høringsutkast 2):

Byggehøyder

Langs strøksgatene er det foreslått en maksimal byggehøyde (gesimshøyde) på 30 meter, ca 10 boligetasjer eller 8-9 forretningsetasjer eller maksimalt 2 etasjer over gatestrekingens høyeste dominerende høyde.

Konsolideringsområder i bydelen K1 – K5 – får høyder fra 18- 22 meter (ca 6- 7,5 boligetasjer).

Utviklingsområder (U2) – nær Sentrum , kan få en byggehøyde på 30 meter, dvs. ca 10 boligetasjer eller 8-9 forretningsetasjer. U3 områder langs Pilestredet får også en byggehøyde på 30meter, det samme får U5 områder på øvre Marienlyst, Lindern og Lovisenberg. Transformasjonsområder (Vippetangen og Bjørvika) – høyden avklares i reguleringsprosessen.

Bydelsdirektøren mener det er positivt at planforslaget legger opp til å styrke strøksgatene, ved å åpne opp 1. etasje langs strøksgatene.

Bydelens tre sentrale strøksgater Torggata, Pilestredet/ Thereses gate og deler av Ullevålsveien har hver sin egen karakter, og bør gjenspeiles i forslaget til strøksgateregulering. Noe av bebyggelsen langs strøksgatene foreslås bevart (Meyerløkka og Thereses gate), men en stor del av bebyggelsen ligger utenfor bevaringsområder. Bydelsdirektøren mener at reguleringsbestemmelsene må endres når det gjelder byggehøyder og utnyttelse slik at strøkets hovedkarakter opprettholdes.

Generelt mener bydelsdirektøren at øvre byggehøyder for konsoliderings- og utviklingsområder fortsatt er for høye, og vil kunne bidra til et svært endret uttrykk for store deler av bydelen.

De foreslåtte maksimale byggehøydene vil erfaringsmessig utløse et press på å rive eksisterende bebyggelse, som er vesentlig lavere enn maksimalt tillatte byggehøyde for et område (bygg som ikke omfattes av bevaringsvedtak).

Bydelsdirektøren mener at prinsippet som bør ligge til grunn for planens byggehøyder, er at det tas utgangspunkt i de eksisterende byggehøyder for respektive område. Bydelsdirektøren mener at alle de foreslåtte byggehøydene må vurderes på nytt.

Bydelsdirektøren mener videre som prinsipp at byggetiltak som innebærer at man bygger utover etablert byggehøyde for områdene, må være gjenstand for en grundig behandling og et politisk vedtak, det vil si krav om reguleringsplan.

Bydelsdirektøren vil foreslå at byggehøydene revideres og nedjusteres for K og U-områdene samt

strøksgatene, til et nivå tilpasset eksisterende byggehøyder.

Konsolideringsområder

1) Dette er for eksempel Kvadraturen i Sentrum (K1), bebyggelsen på Marienlyst nord(K4), Adamstuen (K2/K3) , Fagerborg (K3/K5), øst for St. Hanshaugen/Bolteløkka (K5), Ila (K3)m.fl.

Bebyggelsen har dels stor antikvarisk og historisk verdi, som eks. Kvadraturen. Enkelte av områdene har beskyttelse mot riving og "transformasjon" (Fagerborg, Thereses gate, Bolteløkka, Lindern). Med de nye reguleringsbestemmelsene som er foreslått, vil bydelen imidlertid kunne oppleve en omfattende forvandling.

I områder som ikke er båndlagt vil dagens bebyggelse kunne rives og erstattes av boligblokker på 5- 6 etasjer med en utnyttelse på 200% TU, dvs. en utnytting som er 3- 4 ganger større enn

eksisterende bebyggelse. Bydelsdirektøren vil sterkt gå imot planens forslag til "utvikling" av disse områdene. Det bør isteden fremmes en bevaringsplan.

Plankrav

Forslaget til Kommunedelplan vil fungere som en reguleringsplan for hele indre by med unntak for areal over 5000 m² eller områder som er regulert til spesialområde bevaring. Hvis et tiltak holder seg innenfor bestemmelsene for det aktuelle området (maks. byggehøyder, utnyttelsesgrad, mm.) utløses ikke krav om egen reguleringsplan. Bestemmelsene er svært generelle og romslige, og mange større utbyggingsprosjekter kan unngå politisk behandling som reguleringsplan.

Når det gjelder krav om bebyggelsesplan står det at kommunen **kan** kreve bebyggelsesplan hvis tomten overskrider 1500 kvm. Men tomter over 1500 kvm er store areal i indre by. I tillegg er dette bare en kan-bestemmelse og ikke et plankrav. Bydelsdirektøren mener at kravet til bebyggelsesplan må tre i kraft for tomter over 800 m² og endres til en skal-bestemmelse.

Dette er viktig for bydelens deltagelse i beslutningsprosesser ved utbygging i lokalmiljøet. Prosessene må også i fremtiden foregå på en åpen og demokratisk måte.

I de tettbebygde boligområdene i indre by, er det naturlig at forslag som for eksempel innebærer riving av en eksisterende murgård eller byvilla til fordel for en ny gård, som er 2-4 etasjer høyere, gis en egen politisk behandling.

Konsekvensene av kommunedelplanen kan bli at de politiske myndigheter overlater store deler av utbyggingen i indre by til en intern saksbehandling i Plan- og bygningsetaten.

Bydelsdirektøren er uenig i at større utbygginger i bydelen skal kunne godkjennes uten at bydelen og lokaldemokratiet får påvirkningsmuligheter.

Prinsippet for krav om reguleringsplan bør være at utbyggingsforslag som går ut over etablert norm for området, konfliktfylte forslag (som riving av eldre, eksisterende bygg) og forslag som oppleves som store og omfattende for folk flest, behandles politisk gjennom en reguleringsplan. Kravet til reguleringsplan bør gjelde for alle områder over 1500 m².

Byantikvarens gule liste

Byantikvarens gule liste danner i kommunedelplanen grunnlaget for hvilke bygninger og områder som skal bevares. Det forutsetter at den gule listen er oppdatert og komplett. Det er den av flere årsaker ikke, noe byantikvaren selv bekrefter. I praksis innebærer det at enkelte områder med eldre historisk bebyggelse får svekket bevaring, noe som igjen betyr at det blir lettere å sanere for å bygge nytt.

Bydelsdirektøren mener at byantikvarens gule liste må oppdateres i de mangelfullt registrerte områdene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i samme sak, AUsak 2/2006.
Vedtak følger vedlagt.
2. Kommunedelplanen, høringsutkast 2, fremstår nå som et godt strukturert dokument, som sammen med kartbilag og oversikter gir et operativt plandokument.
Bydelsutvalget mener imidlertid at synspunkter i bydelens tidligere vedtak ikke er tilstrekkelig tatt hensyn til i det reviderte forslaget.

3. Bydelsutvalget ser at planforslaget fortsatt medfører at mye av utbyggingen i indre by ikke vil bli gjenstand for politisk behandling og lokaldemokratisk innflytelse, noe som svekker lokaldemokratiet og bydelens rolle i byutviklingen. Bydelsutvalget forutsetter at planen suppleres med et forslag til hvordan lokaldemokratiet skal fungere i forhold til planprosessen (både på regulerings- og bebyggelsesplannivå).
4. Bydelsutvalget forutsetter at grunneiere som berøres varsles slik at de gis anledning til å uttale seg før deler av planen blir juridisk bindende.
5. Bydelsutvalget forutsetter at det settes lavere grenser for krav til regulerings- og bebyggelsesplaner, da 5000 respektive 1500 m² representerer et stort område i indre by.
6. Byggehøydene som foreslås i planene er fortsatt for høye og må endres.
7. Byantikvarens *Gule Liste* forutsettes revidert, og en ny vurdering av bevaringsverdig bebyggelse utarbeidet for berørte deler av indre by i planen.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

1. Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025. kortversjon
2. AUvedtak 2/2006 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring
3. Utdrag fra høringsutkastet, samfunns- og miljømessige konsekvenser s. 98- 104
4. Utdrag fra høringsutkastet. Ulykkesrisiko og –beredskap(ROS) s. 105-107
5. Illustrasjoner av bestemmelsenenes virkning i ulike områder s.109 – 123
6. Oversikt over prioriterte verneområder s. 124- 125
7. Liste over regulerings- og bebyggelsesplaner som oppheves s. 126- 155

Utrykte vedlegg:

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025. Saksfremstilling

Sak 43/09 Møteplan 2010

Arkivsak: 200401640

Arkivkode: 027.1

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	07.12.09	43/09
Arbeidsmiljøutvalget	08.12.09	103/09
Eldrerådet	08.12.09	59/09
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	91/09
Ungdomsrådet	08.12.09	46/09
Oppvekst- og kulturkomiteen	09.12.09	81/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	63/09
Arbeidsutvalget	10.12.09	48/09
Medbestemmelsesutvalget	10.12.09	110/09
Bydelsutvalget	15.12.09	230/09

MØTEPLAN 2010

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

UTVALG	MØTE	INNLEVERINGSFRIST
BYDELSUTVALGET (BU)	Tirsdag kl. 18.00	Tirsdag
	23. februar	02. februar
	23. mars	02. mars
	27. april	06. april
	25. mai	04. mai
	15. juni	25. mai
	31. august	04. august
	28. september	08. september
	26. oktober	06. oktober
	30. november	03. november
14. desember	24. november	
HELSE- OG SOSIALKOMITEEN (HSK)	Tirsdag kl. 18.00	Tirsdag
	16. februar	02. februar
	16. mars	02. mars
	20. april	06. april
	18. mai	04. mai
	08. juni	25. mai
	24. august	04. august
	21. september	08. september
	19. oktober	06. oktober
	23. november	03. november
07. desember	24. november	
RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE (RFF)	Mandag kl. 17.00	Tirsdag
	15. februar	02. februar
	15. mars	02. mars
	19. april	06. april
	18. mai Merk tirsdag	04. mai

07. juni	25. mai
23. august	04. august
18. september	08. september
22. oktober	06. oktober
22. november	03. november
06. desember	24. november

Tone Frønes
bydelsdirektør