



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

OSLO KOMMUNE
BYSTYRETS SEKRETARIAT

- 2 JULI 2009 KL.

SAKSNR. 02/00073 - 124		
AVD. DYS	SAKSB. ACE	ARKIVNR. 51
KOPI PAD, M5		

Notat til bystyrets organer

Til: Byutviklingskomiteen
Fra: Byråden for byutvikling

Dato: 02.07.2009
Vår ref (saksnr): 200703847-50
Arkivkode: 531

Notat nr.: 145/2009

SMÅHUSPLANEN I OSLO KOMMUNE - VIDERE PRAKTISERING

Jeg viser til mitt tidligere notat nr. 75/2009 av 25.03.2009, hvor jeg oversendte kopi av Miljøverndepartementets brev av 16.02.2009 og Plan- og bygningsetatens kommentarer i brev av 23.03.2009, jf. vedlagte kopi av notatet (uten vedlegg). I notatet opplyste jeg om at Plan- og bygningsetaten har under utarbeidelse et notat for den videre håndtering av småhusplanen.

Vedlagt følger til orientering kopi av brev av 25.06.2009 fra Plan- og bygningsetaten vedlagt utarbeidet notat vedrørende praktisering og justering av småhusplanen ("Praksisnotat"), hvor etaten gir nærmere råd og anbefalinger om den videre håndtering av småhusplanen. Jeg imøteser gjerne kommentarer fra byutviklingskomiteen.

Jeg kan imidlertid opplyse om at det etter hvert kan komme ytterligere forslag til justeringer, da etaten løpende vurderer planens videre enkeltheter. Jeg vil i fall komme tilbake til dette. Allerede nå vil jeg gjøre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten muntlig har vist til en inkurie i omtalen av småhusplanen § 10 i "praksisnotatet". Plan- og bygningsetaten korrigerer ved å presisere at etaten ønsker at § 10 første setning bør utgå ved en endring, men at bestemmelsen for øvrig beholdes som i dag.

Etter anmodning fra kommunen, har det videre vært avholdt et møte med fylkesmannen den 29.06.2009, hvor jeg samt representanter fra byrådsavdelingen og Plan- og bygningsetaten deltok. På møtet ble etatens "praksisnotat" gjennomgått fra kommunens side. For øvrig ble det utvekslet enkelte synspunkter vedrørende forståelsen av småhusplanen.

Det kan slås fast at det fortsatt hersker uenighet mellom fylkesmannen og kommunen i forståelsen av innholdet av og rekkevidden av småhusplanen §§ 6 og 7. Dette har ikke minst kommet til uttrykk ved at fylkesmannen for annen gang har opphevet Plan- og bygningsetatens nye avslag i sakene vedrørende Mellbydalen 7 og Biskop Heuchs vei 30. Plan- og bygningsetaten vurderer nå videre hvordan denne situasjonen skal følges opp.

Byrådsavdeling for
Byutvikling

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

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

Jeg vil holde byutviklingskomiteen orientert om den videre håndtering.

Vennlig hilsen

Merete Agerbak-Jensen
byråd for byutvikling

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: 1. Notat nr 75/2009 av 25.03.2009
2. Brev av 25.06.2009 fra Plan- og bygningsetaten
vedlagt "Praksisnotat" (dokumentet er offentlig)

Kopi til: Plan- og bygningsetaten



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Notat til bystyrets organer

Til: Byutviklingskomiteen
Fra: Byråden for byutvikling

Dato: 25.03.2009
Vår ref (saksnr): 200703847-43
Arkivkode: 531

Notat nr.: 75/2009

SMÅHUSPLANEN I OSLO KOMMUNE - MILJØVERNDEPARTEMENTETS BREV

Jeg viser til byutviklingskomiteens brev av 05.03.2009, hvor det bes om kommentarer til Miljøverndepartementets svar til Oslo kommune, konsekvenser og fremdrift videre for behandling av småhusplanen, jf. vedlagte kopi av brevet.

Vedlagt følger kopi av Miljøverndepartementets brev av 16.02.2009, og kopi av brev av 23.03.2009 hvor Plan- og bygningsetaten gir kommentarer til departementets uttalelse i forhold til de aktuelle problemstillinger vedrørende praktiseringen av småhusplanen. Jeg slutter meg til de vurderinger og konklusjoner Plan- og bygningsetaten trekker og til den videre håndtering av småhusplanen slik etaten skisserer. Som det fremgår av etatens brev, arbeides det med et "praksisnotat" for den videre håndtering av enkeltsaker etter småhusplanen. I tillegg vil etaten, som det fremgår, se nærmere på utformingen av enkelte bestemmelser. Videre opplyses om at det i samarbeid med Oslo arkitektforening vil bli utarbeidet en eksempelsamling. Jeg viser for øvrig til Plan- og bygningsetatens brev i sin helhet.

Jeg vil holde byutviklingskomiteen orientert om det videre arbeid.

Merete Agerbak-Jensen
byråd for byutvikling

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: 1. Brev av 05.03.2009 fra byutviklingskomiteen
2. Brev av 16.02.2009 fra Miljøverndepartementet
3. Brev av 23.03.2009 fra Plan- og bygningsetaten

Kopi: Plan- og bygningsetaten (ref: 200802382)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO
postmottak@byr.oslo.kommune.no

Dato: 25 JUNI 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200802382-33 Saksbeh: Jannike Nilsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

OVERSENDELSE AV PRAKSISNOTAT- SMÅHUSPLANEN

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere korrespondanse og møter i anledning praktiseringen av S-4220, Småhusplanen.

Vedlagt oversendelse som avtalt praksisnotat.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Øverste ledelse

Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør

Vedlegg: Praksisnotat



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

UNNTATT OFFENTLIGHET ifm §141 ledd

PRAKTISERING OG JUSTERING AV SMÅHUSPLANEN

Innledning

Det er bestilt et praksisnotat vedrørende Småhusplanen, for å avklare prinsipper for fremtidig praktisering tilpasset Miljøverndepartementets tolkningsbrev datert 16.02.2009 om hjemmelsgrunnlaget for Småhusplanens bestemmelser, arkitektfaglige og juridiske vurderinger, samt effektiv saksbehandling. Målet har vært å identifisere og peke på de mest omdiskuterte elementene i planen, redegjøre for hvilke utfordringer disse medfører i saksbehandlingen samt se på hva som kan gjøre praktiseringen enklere og mer forutsigbar.

Notatet danner ikke grunnlag for full gjennomgang og revidering av Småhusplanen. Plan- og bygningsetaten har imidlertid foreslått at reguleringsbestemmelsene og veilederen revideres på enkelte punkter.

Bakgrunn

Formålet med Småhusplanen er å legge til rette for en utvikling av småhusområdene og opprettholde og styrke deres kvaliteter. Ved behandlingen av planen uttalte byutviklingskomiteens flertall at "formålet med planen er at fortetting skal foregå med sikte på å bevare og styrke områdenes kvaliteter og preg av småhusbebyggelse". Planen stiller strenge krav til at småhusområdenes karakter skal tas vare på gjennom en konkret vurdering av nye tiltaks plassering og utforming i forhold til eksisterende terreng, vegetasjon og bebyggelse.

Fylkesmannen (FM) har i den senere tid opphevet en rekke av kommunens vedtak om avslag på søknader om rammetillatelse. Hovedårsaken til FM's opphevelser er at begrunnelsene er for dårlige. Fylkesmannen kritiserer og stiller spørsmål ved kommunens hjemmelsgrunnlag, rettsanvendelse, tolkning og skjønnsutøvelse. Kommunens praktisering av Småhusplanen oppfattes som for streng. Særlig gjelder dette, bruken av §§ 6 og 7 som avslagshjemler, da bestemmelsene etter FM's mening er for vagt formulert. FM har lagt til grunn at Småhusplanen er en fortettingsplan, ikke er verneplan, og dette fremheves som sentralt ved anvendelse og tolkning av bestemmelsene. Videre poengteres det at planen skal gi muligheter for fortetting med bebyggelse av småhuskarakter, og at bestemmelsene må forstås på en slik måte at de ikke vanskeliggjør en utnyttelse av området til det det er regulert til; bolig.

I sin rettsanvendelse har FM lagt til grunn en fortolkning og skjønnsutøvelse som kommunen er uenig i. Kommunens standpunkt har i hovedsak vært at §§ 6, 7 og 10 første ledd er selvstendige avslagshjemler, og at de er utformet så konkret som mulig. Ut fra dette ba Oslo kommune i brev datert 23.05.2008, 25.06.2008 og 09.12.2008 om Miljøverndepartementets vurdering av hjemmelsgrunnlaget for planens reguleringsbestemmelser. Følgende spørsmål ble stilt;

1. Hva er lovgrunnlaget for utforming av reguleringsplaner med tilhørende reguleringsbestemmelser, uavhengig av og sammenlignet med pbl §§ 70 nr 1 og 74 nr 2?
2. I hvilken grad gir dette lovgrunnlaget adgang til å utforme reguleringsbestemmelser som kan anses som selvstendige avslagshjemler?
3. Kan kommunen benytte småhusplanen §§ 6, 7 og 10 første ledd som selvstendige avslagshjemler?
4. Ligger bestemmelsenes materielle innhold innenfor rammen av pbl § 26?

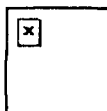
Miljøverndepartementets vurdering av hjemmelsgrunnlaget



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Miljøverndepartementet (MD) kom i brev av 16.02.2009 med en avklaring av Småhusplanen. Slik Plan- og bygningssetaten tolker MD- uttalelsen, har departementet gitt kommunen full støtte hva angår kommunens muligheter til å begrense og styre byggingen i småhusområdene. MD har videre klargjort at kommunen i reguleringsplaner kan gå lengre enn byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl) så lenge reguleringsbestemmelsene ligger innenfor en saklig ramme. I pbl § 26 angis hva det kan gis bestemmelser om. Bestemmelsen er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold en bestemmelse kan inneholde. Reguleringsbestemmelser må likevel ligge innenfor de tema som ordlyden i loven angir, reguleringsformålet bestemmelsene er knyttet til, samt formålsbestemmelsen i pbl. Intensjonen bak den nye Småhusplanen er å ivareta småhusområdene karakter og grøntpreg. Dette ligger innenfor saklighetskriteriet. Hensynet til eksisterende bebyggelse, vegetasjon, terreng, bebyggelsesstruktur mv er saklige elementer. Småhusplanens bestemmelser er utformet for å få en forsvarlig og presis styring med utformingen og bruken av arealer og bygninger.

Slik Plan- og bygningssetaten leser brevet fra MD er det bekreftet at planens §§ 6 og 7 ligger innenfor rammen av pbl § 26, og at bestemmelsene således er selvstendige avslagshjemler.

Når det gjelder planens § 10 uttaler MD at bestemmelsen legger til grunn at kommunen skjønnsmessig kan redusere utnyttingen innefor den øvre rammen med grunnlag i for eksempel estetikk, terrengtilpasning og/eller plassering, og at dette ikke er i samsvar med den forståelse departementet legger til grunn for kravet til grad av utnyttning knyttet til reguleringsplan. MD påpeker, i likhet med FM, at den oppgitte grad av utnyttning skal gi den øvre ramme for hvor mye den enkelte eiendom skal kunne bebygges. Videre sier departementet at denne rammen skal legge stil grunn "så lenge øvrige krav etter loven, for eksempel krav til utomhusareal, er tilfredstillt". På denne bakgrunn bes det om at kommunen vurderer bestemmelsen.

Veilederen-generelt

Veilederen er utformet som en rådgivning/støtte for utbyggerne som skal søke om å få gjennomføre tiltak innenfor planens virkeområde og saksbehandlere som skal behandle søknadene. Veilederen definerer arkitektfaglige begreper og gir gjennom eksempler og bakgrunnsstoff forklaringer på de begreper som er brukt i bestemmelsene. Målsettingen er også å gi bedre kunnskap om hvordan en mer kvalitetsbevisst utvikling i småhusområder kan skje i praksis. I tillegg angir veilederen å en forutsigbar måte hvilke hensyn som vil bli lagt til grunn i forvaltningen av planen.

Veilederen inneholder begrepsforklaringer, angivelse av intensjonene bak bestemmelsene samt illustrerende materiale. Det kan anføres at veilederen binder opp praktiseringen og skjønnsutøvelsen på en statisk måte. På den annen side har man hensynet til forutberegnelighet. Selv om tiltakshavere velger å benytte enkeltelementer i veilederen for å få godkjent egne prosjekter, er etatens oppgave å bruke bestemmelsene på en avbalansert og helhetlig måte.

PBE har imidlertid kommet til at så lenge Småhusplanen opprettholdes med dagens planavgrensning, må man ha reguleringsbestemmelser som har en utforming som favner hele området. Slik etaten ser det, er det behov for en veileder som definerer og tydeliggjør bestemmelsenes innhold, samt inneholder illustrasjoner. PBE ser at enkeltelementer i veilederen bør ses på på nytt, slik at veilederen ikke tas til inntekt for dårlige prosjekter, samt at begrepsforklaringene må være presise og kortfattet. Det foreslås derfor at veilederen revideres på enkelte områder, se under.

Småhusplanens omdiskuterte elementer

Generelt

Småhusplanen dekker et vidt geografisk område, og området varierer i forhold til utnyttelse, terrengmessig beliggenhet og ensartethet. Det er på det rene at et prosjekt som kan aksepteres i et område, ikke

nødvendigvis anses å tilfredstilles planens kvalitative krav i et annet område. Dette kan gi mindre forutsigbarhet for utbyggerne og konfliktfylte saker. Plan- og bygningsetaten ser det imidlertid som uhensiktsmessig å foreta en større og geografisk mer oppdelt revisjon av planen.

Planens formål og intensjon

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.

Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

I veilederen beskrives bestemmelsens hovedhensikt nærmere, hva som særpreger småhusområdene, hva småhuskarter er, samt gir en definisjon av ulike typer småhusbebyggelse (jfr også Byggforskserien). Veilederen er supplert med bilder og illustrasjoner.

Bestemmelsen er viktig da den gir føringer ved fortolkninger av øvrige bestemmelser i planen, og da særlig §§ 6 og 7. Bestemmelsen sier at hensikten er "å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter." I dette ligger det at fortetting ikke defineres som et mål i seg selv. I tillegg uttrykker resten av § 3 behov for "å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold." Denne delen av bestemmelsen uttrykker et ønske om vern av disse kvaliteter, samt opprettholdelse av områdenes finmaskede skala i bebyggelsen.

Ved innføring av ny Småhusplan var det en målsetting og ønske om å endre utviklingen bort fra omfattende fortetting og mer mot verne. Dette kommer tydelig frem av forarbeidene og bystyrets vedtak. MD har også uttalt at Oslo kommune gjennom reguleringsbestemmelsene knyttet til Småhusplanen vil ha full anledning til å begrense og styre byggingen innenfor planområdet. PBE kan bli flinkere til å presisere hva hovedformålet er, og at det er annerledes enn i S-3591.

PBE anbefaler at hovedformålet kommer tydeligere frem ved en endring av veilederen. At man i veilederen går lengre ved presiseringer i forhold til tidligere plan enn selve ordlyden i bestemmelsen antas ikke å være problematisk, all den tid man holder seg til og viser til planens forarbeider.

Bebyggelsens plassering og utforming §§ 6 og 7

Planens bestemmelser om plassering og utforming av bebyggelse er utfordrende i den daglige saksbehandlingen. Bestemmelsene fordrer byplan- og arkitektfaglig skjønn hva angår begrunnelser. Dette viser også FM's avgjørelser, hvor kommunen har fått overprøvd sine vurderinger og begrunnelser. En slik situasjon medfører uforutsigbarhet både for kommunen, utbygger og naboer. Med MDs brev er grunnlaget for en mer entydig praktisering både hos FM og i etaten likevel tilstede.

Plan- og bygningsetaten har praktisert bestemmelsene vedrørende tilpassning i planen strengt, og i tråd med intensjonene. I klagesakene har FM overprøvd kommunen både på rettsanvendelsen og skjønnsutøvelsen. FM har i flere saker lagt til grunn at §§ 6 og 7 ikke hjemler avslag. Det vises dels til at bestemmelsene er presiseringer av lovens §§ 70 nr. 1 og 74 nr. 2. Det er vist til at pbl § 70 nr 1 ikke gir en selvstendig hjemmel til avslag, jfr rundskriv H-18/90. I rundskrivet forutsetter Kommunaldepartementet at bestemmelsen praktiseres slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot det. FM påpeker også at det i rundskriv H-7/97 fremheves at bygningsmyndighetene med pbl § 74 nr 2 har

hjemmel til å avslå tiltak som ikke gir et positivt visuelt uttrykk. I forhold til begrunnelse heter det at der kommunen har særskilte planbestemmelser eller retningslinjer til § 74 nr 2 om dette temaet vil det kunne gi et godt vurderingsgrunnlag og styrket hjemmel for avslag. Videre har FM presisert at siden bestemmelsene er en presisering av pbl § 70 nr. 1 og 74 nr. 2, må man legge forarbeider, rundskriv etc for disse bestemmelsene til grunn for tolkningen av planen. Kommunens standpunkt er at §§ 6 og 7 er selvstendige avslagshjemler, hjemlet i § 26 om reguleringsbestemmelser i pbl, samt at de er utformet konkret. Av NOU 1983:15 side 63 fremgår at det blant annet er bebyggelsens karakter og utforming som kan reguleres, og at rammebestemmelsen i § 26 ikke er ment å være innsnevrende i forhold til tidligere bestemmelse. I Ot prp nr 56 1984-85 påpekes at reguleringsbestemmelsene selvsagt må ligge innenfor lovens rammer. "Hva som er innenfor lovens ramme vil i noen grad måtte vurderes konkret, men lovens § 22 om definisjon av reguleringsplan og § 25 om reguleringsformål angir visse rammer", jf side 62. Plan- og bygningssetaten mener at Småhusplanens bestemmelser er i samsvar med §§ 22 eller 25. Intensjonen har ikke vært å begrense planbestemmelsenes virkeområde tilsvarende virkeområde til pbl §§ 70 nr 1 og 74 nr 2.

MD har i sin tilbakemelding til kommunen stadfestet at man i reguleringsbestemmelser kan gå lengre enn innholdet i §§ 70 og 74 nr. 2 så lenge det er innenfor en saklig ramme, og at småhusplanens §§ 6 og 7 ligger innenfor rammen av pbl § 26. Bestemmelsene er således selvstendige avslagshjemler.

Plan- og bygningssetaten er uenig i at bestemmelsene er for generelle/skjønsmessige til at de kan benyttes som selvstendige avslagshjemler i konkrete saker etaten har avslått, men som fylkesmannen har opphevet. Planen med tilhørende bestemmelser og veileder gir et klart arkitektonisk og planfaglig grunnlag med entydige begreper for ensartet behandling.

Når det gjelder tolkningen av bestemmelsene og hvilket innhold disse skal ha, er det etatens vurdering at planens formålsbestemmelse skal være et tungtveiende tolkningsmoment, se ovenfor. Det antas derfor at FM etter MDs uttalelse vil måtte se hen til formålet med Småhusplanen i større grad enn hva som tidligere er gjort.

§ 6 Plassering av bebyggelse

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer og disse skal binde området sammen.

Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

BUK påpekte ved behandlingen av planen at det er viktig å ivareta den naturlige variasjonen som vil være hovedregelen i områder som har vokst frem over lengre tid. Bestemmelsen er ikke ment som et ønske om en dominerende uniformering i områder med stort innslag av nybygging, men at variasjon skal vektlegges. Bestemmelsen inneholder begreper som var nye i fht tidligere Småhusplan blant annet "nærområdet", "bebyggelsesstruktur", "terrenginngrep". Plan- og bygningssetaten vurderer begrepene som klare og

tydelige. Konkrete vurderinger og avgjørelser til bestemmelsens elementer kan knyttes til behandlingen av enkeltsaker. Begrepene er entydige, definert og redegjort for i veilederen. For eksempel beskrives "nærområdet", som det har vært en del uenighet med FM om forståelsen av, som det området som visuelt oppleves å tilhøre samme husgruppe, nabolag, strøk, gateløp eller være begrenset av veier på alle sider.

Plan- og bygningsetaten ser på bakgrunn av dette ikke et behov for at § 6 revideres.

Etaten anbefaler imidlertid at det ses på enkelte deler av veilederen slik at begrepsdefinisjonene blir tydeliggjort, jfr det ovenfor. Plan- og bygningsetaten anbefaler videre at det tas ut av veilederen at planbestemmelsen er en presisering av pbl §§ 70 nr. 1 og 74 nr. 2. Dette for å understreke at reguleringsbestemmelsene står på egne ben ut fra §§ 25 og 26 i pbl. Videre anses det som hensiktsmessig å bytte ut noen av illustrasjonsfotoene.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse.

Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

Når det gjelder § 7 vedrørende utforming av bebyggelse, ser Plan- og bygningsetaten at bestemmelsen inneholder enkelte begreper som har en så vid betydning i dagligtalen at det byr på utfordringer å gi konkrete nok definisjoner. Dette gjelder særlig begrepet "harmonisk måte".

Etter bestemmelsen skal nye tiltak på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket. BUK uttalte ved behandlingen av planen at bruk av begrepet var et uttrykk for et ønske om høy kvalitet og godt samspill med omgivelsene. Videre ble det sagt at det må, uavhengig av arkitektur og byggestil, legges vekt på strøksegne særpreg som for eksempel tomtens topografi og grøntstruktur, bygningenes volum og skala, herunder tak og vindusflater, balanse mellom horisontale og vertikale bygningselementer, detaljeringsgrad i fasadetrykk etc.. I veilederen er det lagt til grunn at med harmonisk menes samklang, samstemmighet og tilhørighet mellom ny og eksisterende bebyggelse. Siden begrepet utvilsomt har en videre betydning i dagligtalen, vil bruken av begrepet i byggesaksbehandlingen likevel være krevende. De ulike aktørene i en byggesak, for eksempel naboer som er uenige i omsøkte prosjekt, vil kunne legge et ulikt innhold i begrepet.

På denne bakgrunn vurderer Plan- og bygningsetaten at begrepet "harmonisk måte" i bestemmelsen bør tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at for eksempel "hensynta" er et begrep som på en bedre måte angir planens intensjon og formål. På denne bakgrunn anbefales at bestemmelsen revideres for eksempel til ; "Nye tiltak skal hensynta og opprettholde nærområdets".

For øvrig mener etaten at ut fra erfaringene så langt, og ut fra Byutviklingskomiteens forarbeider til planvedtaket, bør § 7 i planbestemmelsene fremover brukes med noe mer nennsomhet slik at også moderne arkitektur i større grad tillates. Forutsatt at kravene i § 6 og elementene i § 7 har et godt samspill

med omgivelsene bør flate tak og takterrasser tilbaketrukket mot naboers uteoppholdsareal aksepteres. Unntak fra dette vil være særlig enhetlige områder som vurderes regulert til spesialområde bevaring eller tilsvarende. Veilederens tekst bør endres tilsvarende.

Bebyggelse, høyder og grad av utnytting § 10

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting og høyder kan bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates:

a): Inntil 24% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og for visse områder på Bygdøy (markert B på plankartet) tillates bebygd areal (BYA) inntil 18%.

b): Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c): Der dominerende gesims- og mønehøyder på bebyggelsen i nærområdet overstiger de angitte høyder angitt under b) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyden som er dominerende for området. I slike tilfeller skal en ved fastsettelse av gesims- og mønehøyde ta hensyn til dominerende takform i nærområdet.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² pr. plass.

Minimum 25% av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

I veilederen er begrepene i bestemmelsen redegjort for, det er angitt hvordan BYA og høyder beregnes, samt hvordan parkeringskravet skal utregnes.

Betinget utnyttelse

Etter § 10,1 ledd kan maksimal grad av utnytting og høyder bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning. Av veilederen fremgår at kvalitetsbestemmelsene i planen må oppfylles og at dette således er en forutsetning for å få tillatelse til tiltak som ligger innenfor regulert grad av utnytting og høydebestemmelsene. I så henseende gir bestemmelsen en betinget utnyttelsesgrad.

FM har i flere klagesaker vist til at slik de leser bestemmelsen, gir den etter sin ordlyd kommunen en skjønnsmessig kompetanse til å fastsette maksimal utnyttelsesgrad i den enkelte byggesak. I MDs nettbaserte planveileder (kap. 05.03.03) poengteres det at reguleringsplaner ikke kan utformes så åpent at det overlates til det faste utvalg for plansaker å fastsette graden av utnytting, og at grad av utnytting derfor må føres på planen eller fastsettes i reguleringsbestemmelser. FM har sluttet seg til departementets syn på dette tidspunkt og lagt til grunn at det må fremgå klart av reguleringsplanen med bestemmelser hvilken utnyttelsesgrad som er tillatt innenfor planområdet. FM har i sine saker konkludert med at det ikke kan sies å være hjemmel i pbl § 26 til å gi reguleringsbestemmelser som gir kommunen adgang til å fastsette lovlig grad av utnytting skjønnsmessig i den enkelte byggesak. FM har derfor lagt til grunn at det er BYA 24 % som er lovlige utnyttelsesgrad innen for småhusplanen, og at § 10 første ledd ikke gir hjemmel for avslag.

MD påpeker i sin uttalelse av 16.02.2009 at den oppgitte grad av utnytting skal gi den øvre ramme for hvor mye den enkelte eiendom skal kunne bebygges. Videre uttaler departementet at denne rammen skal legges til grunn "så lenge øvrige krav etter loven, for eksempel krav til utomhusareal, er tilfredstilt". På denne bakgrunn bes kommunen om å vurdere bestemmelsen.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at MDs uttalelse er uklar på dette punkt. MD viser til at regulert utnyttelse angir en øvre ramme for hvor mye som kan bygges, og at denne rammen skal legges til grunn så lenge lovens krav, for eksempel utearealkrav, er tilfredsstillt. Etaten er ikke enig i at bestemmelsen strider med MDs uttalelser, ettersom den ikke gir full frihet til å fastsette maksimal utnyttelse etter eget skjønn slik som FM og MD kan se ut å legge til grunn. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at MD sier akkurat det § 10 sier. Man kan ikke gå utenfor den gitte utnyttelsesrammen, men man kan forholde seg til denne dersom visse krav i lov og planbestemmelser er oppfylt. Slik etaten ser det, er dette i kjernen av innholdet i § 10, dog med den forskjell at det her er konkretisert i planen hvilke kvalitative krav som gjelder. MD har muntlig bekreftet at pbl også inneholder andre krav, for eksempel krav om god plassering av bebyggelse på tomt, parkeringskrav, estetikk etc. Etaten kan ikke se at det skulle innebære noen vesentlig forskjell så lenge de kvalitative kravene i planene ligger innenfor lovens saklighetsramme, slik som tilfelle med småhusplanens §§ 6 og 7.

Det er i et par av sakene som ble opphevet av FM lagt til grunn at bestemmelsen er ment som en bestemmelse om "betinget utnyttelse", og at dette kan medføre en forståelse av at regulert BYA er fastsatt med et slingsringsmonn, som avgjøres i den enkelte sak, dog oppad begrenset til % 24 BYA. FM har påpekt at det i henhold til pbl § 26 ikke er adgang til å gi planer som gir kommunen adgang til en skjønnsmessig fastsettelse av utnyttelsen i den enkelte sak. Det er ikke slik bestemmelsen er ment forstått. Plan- og bygningsetaten mener at bestemmelsen egentlig bare sier det som logisk følger av øvrige bestemmelser i planen; det foreligger kvalitative krav som må oppfylles for å få byggetillatelse. Det holder ikke at prosjektet holder seg innenfor regulert maksimal utnyttelse for å få en tillatelse innvilget. Dersom tiltaket ikke hensyntar bebyggelsesstruktur, ivaretar terreng og vegetasjon samt har en god volum- og takutforming, har kommunen rett til å avslå tiltaket fordi §§ 6 og 7 er selvstendige avslagshjemler. Samtidig vil en overskridelse av grad av utnyttelse utover 24 % BYA være en selvstendig avslagshjemmel. Dersom et omsøkt prosjekt samsvarer med kravene i §§ 6 og 7 vil etaten ikke kunne avslå prosjektet dersom det har en lavere grad av utnyttelse enn 24 % BYA. Plan- og bygningsetaten ser at bestemmelsen bør revideres slik at "betinget"- mekanismen fjernes selv om begge sett bestemmelser gir selvstendige hjemmelgrunnlag slik de også har vært benyttet hittil. Samtidig må etatens begrunnelser etter de kvalitative bestemmelsene om plassering, utforming og uteareal styrkes.

MD påpeker at situasjonen ville ha vært enklere dersom kommunen hadde fastsatt en lavere terskel for utnyttelse, som i spesielle tilfeller kunne overskrides dersom visse kvaliteter/kriterier var oppfylt. Det vises til at dette ville gitt en bedre forutsigbarhet. På dette punkt er etaten av en annen oppfatning. Det anses ikke heldig å legge en lavere utnyttelse til grunn, for så dispensere for de kvalitetsmessige gode prosjektene som legger seg over regulert utnyttelse. En slik løsning kan gi dårligere kvalitet på prosjekter innenfor tillatt grad av utnyttelse, og kan ikke sies å medføre forutsigbarhet. At tiltak tilfredsstiller kvalitetsmessige krav er dessuten ikke å anse som en særlig grunn som begrunner dispensasjon. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at de kvalitetsmessige krav gjelder på lik linje med øvrige bestemmelser, og skal innfris uavhengig av grad av utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten er av den vurdering at § 10, 1 ledd bør opprettholdes slik den i dag er utformet, men at avslag med hjemmel i §§ 6 og 7 må begrunnes tydeligere.

Parkering på terreng, forholdet til utnyttelse- overbygging, avrundingsregler mv.

Småhusplanen § 10 tredje ledd bestemmer at parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass, og at minimum 25 % av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst en plass skal ligge på terreng.

I veileder til småhusplanen s. 30 fremgår:

"minst 25 % av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst 1 plass, skal ligge på terreng, og medregnes i BYA. Bestemmelsen skal sikre et minimum av parkeringsplass på terreng for gjesteparkering og annen midlertidig parkering, samt redusere unødvendig gateparkering i småhusområdene som følge av tiltaket. Biloppstillingsplass i garasje, carport eller som på annen måte er overbygget defineres ikke som parkeringsplass på terreng i denne bestemmelsen".

Bestemmelsen er ment slik at dersom det søkes om oppføring av dobbelgarasje på en tomt bebygd med et småhus utløses et krav om ytterligere uoverbygget parkeringsplass som må medtas som del av tomtens % BYA. I veilederen fremgår at med parkeringsplass på terreng menes plass som ikke er overbygget. Biloppstillingsplass i garasje, carport eller som på annen måte er overbygget defineres ikke som på terreng etter bestemmelsen. Dette er fulgt opp i etatens praktisering av bestemmelsen.

FM har reist flere spørsmål ved bestemmelsen.

For det første har det vært spørsmål om hvilken avrundingsregel som skal legges til grunn for krav om parkering på terreng. PBE praktiserte avrundingen i tråd med det som det opprinnelig ble lagt opp til i veilederen; avrundning av desimaltall gjøres i forhold til å oppfylle kravet om minst 25 % av parkeringskravet på terreng; antall plasser på terreng må være minst 25 % av samlet antall plasser. Dersom kravet til parkering på terreng ble 1,25 plasser avrundet man opp til 2 stk for å oppfylle *minimumskravet*. FM var uenig i denne avrundingsregelen, og la til grunn at man måtte forholde seg standard avrundingsregler, og da særlig når disse ble lagt til grunn i parkeringsnormen. Oslo kommune er etter nærmere vurdering enig i FM's utledning av dette spørsmålet. Den 07.07.2008 ble veilederen forandret på dette punkt til at ved beregning av parkeringskrav i henhold til parkeringsnormen, skal det, dersom beregningene gir et desimaltall, benyttes normale avrundingsregler, dvs. avrundning opp/ned til nærmeste hele tall. Med utgangspunkt i beregnet parkeringskrav skal krav om minimum 25% parkering på terreng beregnes. Avrundning skjer på tilsvarende måte etter normale avrundingsregler. Etatens praksis ble etter dette lagt om, og etaten kan ikke se at det er behov for endringer av planen eller veilederen på dette punkt.

FM har også stilt spørsmål om formuleringen om parkering "på terreng" i § 10 bokstav C inneholder et forbud mot overbygging av biloppstillingsplasser. På dette punktet har kommunen endret sin praksis ved flere anledninger, og bestemmelsen har således fått et annet innhold enn opprinnelig tilsiktet. Bestemmelsen om "parkering på terreng" er ment å sikre et minimum av parkering på terreng for gjester og annen midlertidig parkering, samt redusere unødvendig gateparkering i småhusområdene.

Opprinnelig ble "parkering på terreng" definert i veilederen som plass som ikke er overbygget. Biloppstillingsplass i garasje, carport eller som på annen måte var overbygget ble ikke definert som parkeringsplass på terreng i denne bestemmelsen. Fylkesmannen har imidlertid kommet til at bestemmelsen ikke kan tolkes som et forbud mot overbygging.

Den 07.07.2008 ble veilederen endret til at overbygde biloppstillingsplasser faller innenfor definisjonen "parkeringsplass på terreng", med mindre den overbygde plassen kan lukkes med dør, port eller liknende. En parkeringsplass som bygges rett inn i et eksisterende skrånende terreng, uten dør, port eller liknende, ble også ansett som "parkeringsplass på terreng". Dette for å opprettholde planens intensjoner om at parkeringsplassene skulle være tilgjengelige for gjesteparkering mv. FM har imidlertid ikke funnet grunn til å forskjellsbehandle lukkede og åpne parkeringsplasser. Dette på tross av den klare ordlyden i veilederen. Et krav om medregning av ytterligere en plass i BYA i de tilfeller tomten har en dobbelgarasje fra før, skulle etter FMs vurdering kommet tydeligere frem etter en tolkning av de relevante bestemmelsene, dersom dette kunne pålegges tiltakshaver. FMs avgjørelser la opp til en endring av praktiseringen av småhusplanens bestemmelsen om krav til parkering på terreng.

I brev av 17.03.2009 kom BYU med en avklaring på forholdet. Når det gjelder tolkningen av § 10, 3 ledd slutter BYU seg til FM, og presiserer at både carport og garasje skal anses som biloppstillingsplass på terreng. Dette medfører praksisendring i tråd med FMs føringer, og at bestemmelsen har etter dette fått et annet innhold enn opprinnelig tiltenkt.

For å sørge for tilgjengelig gjesteparkering og plasser for annen midlertidig parkering innenfor småhusområdet, anbefaler Plan- og bygningsetaten at bestemmelsen endres slik at de opprinnelige intensjonene ivaretas. I hovedsak er det ved prosjekter med flere boliger hvor man benytter parkeringsnormen for fellesparkering at behovet for alternative parkeringsplasser er størst, og derfor kan det vurderes om krav om ekstra plasser kun bør gjelde for slike tiltak.

FMs avgjørelsene har videre reist spørsmål ved når det kreves dispensasjon i de tilfellene hvor man overbygger allerede opparbeidede plasser. FM har konkludert, blant annet i sak i Bikuben 23, med at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon ved oppføring av garasjer der maks utnyttelsesgrad allerede var oversteget og tiltaket ikke medførte økt BYA. Fylkesmannens holdning er begrunnet med en tolkning av pbl § 87 nr 1, og at tiltaket ikke innebærer ytterligere strid med regulert maksimalt BYA. PBE har vært av den samme oppfatningen som Fylkesmannen ga uttrykk for i denne saken. Dette på grunn av at BYA ikke øker idet man overbygger areal som allerede er beregnet inn i tomtens % BYA. Etaten har imidlertid hatt en annen praksis fra 2003, da Nærings- og byutviklingskomiteen (NOB) og Fylkesmannen i forbindelse med en tilsvarende sak i Kjelsåsveien 101 C konkluderte med at det måtte søkes om dispensasjon i de tilfeller BYA var overskredet, selv om garasjen skulle oppføres på allerede godkjente biloppstillingsplasser, og dette ikke medførte økt BYA. BYU har nå sluttet seg til FMs og etatens opprinnelige vurdering og konklusjon når det er konkludert med at det ikke kreves dispensasjonssøknad der BYA er overskredet fra før, hvis det skal bygges over areal der tiltaket ikke medfører økt BYA. Det vises til brev av 17.03.2009 hvor dette fremkommer. Plan- og bygningsetaten følger opp denne endringen, og det anses ikke nødvendig med endringer av planbestemmelsen. Forholdet er heller ikke omtalt i veilederen, slik at endring der heller ikke anses påkrevd.

Kvalitet- utearealer

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.*
- b. Minimum 100 m² per boenhet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse.*
- c. Minimum 50 m² per boenhet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse.*
- d. Minimum 50 m² for sekundærleilighet.*

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Taktterrasser medregnes ikke i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen.

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Småhusplanen stiller kvantitative krav til uteareal, men ingen klare kvalitative krav. Slik reguleringsplanen er utformet kan det stilles spørsmål ved om det i nødvendig grad oppnås god brukbarhet på utearealene.

Ved å regulere utnyttelsen til maks %BYA ser man ofte at bygningsvolumet blir kompakt, og at bygningskroppen blir plassert midt på tomten slik at man overholder 4 meters regelen i pbl § 70 nr. 2 for avstand til nabogrense; man får det såkalte "BYA-huset" med en smal stripe uteareal rundt. Arealkravet til uteareal vil være oppfylt, men kvaliteten på arealene for lek og opphold vil nødvendigvis ikke være de

beste. Dette vil selvsagt variere ut fra tomtens topografi. Skal man unngå slike prosjekter og kunne styre utviklingen i riktig retning, bør det vurderes å innføre kvalitative krav til uteareal i planen. Etaten anbefaler at planen/veilederen endres slik at man sikrer mer samlede, solfylte og brukbare utearealer. Etatens pågående prosjekt "Bokkvalitet" kan gi grunnlag for en slik ny planbestemmelse.

Underjordiske parkeringskjellere- terrenginngrep og overvannshåndtering

Mange aktuelle fortetningsprosjekter/ spekulasjonsprosjekter i småhusområdene prosjekteres med store underjordiske parkeringskjellere inntil 4 m fra naboeiendommene. Dette medfører store utfordringer i forhold til kvalitet på overliggende terreng og lokal overvannshåndtering på eiendommen.

Det har, blant annet i forbindelse med dele- og byggeforbudet for Nordstrandskråningen, vært drøftet om etaten håndterer parkering under terreng strengt nok innenfor småhusområdene. Store parkeringskjellere, med tynne jordlag over betongdekke, er ikke skånsom håndtering av terreng. Slike parkeringskjellere får store konsekvenser for beplantning og gøtting, og ikke minst overvannshåndtering. Plan- og bygningsetaten finner det, slik planen i dag er utformet, nærmest umulig å sette evt. størrelsesbegrensninger og krav til utforming på slike anlegg. Småhusplanen har ingen angivelse av hva som kan anses for å være under terreng, hvor mye jordlag det må være over parkeringsdekket for at det skal kalles "terreng", eller hvor store slike parkeringsanlegg kan være. Plan- og bygningsetaten har ingen tydelige avslagshjemler for prosjekter hvor hele tomten sprenges ut for å få plass til et stort enetasjes parkeringsanlegg under bakken, og hvor anlegget ikke er tilpasset tomtens naturlige topografi. Det er ikke alle byggetomter som har en topografi som egner seg til underjordiske parkeringsanlegg, og det bør derfor vurderes om det er hensiktsmessig å innta en bestemmelse i planen som regulerer dette. Det bør uansett ses på om det skal stilles krav til antall meter jorddekke over slike anlegg for å sikre at småhusområdenes grøntpreg ivaretas. Eventuelt kan det foreslås å innta en ny bestemmelse slik at parkeringskjellere begrenses i størrelse til kun å ligge under bygningsvolumet. Dette vil medføre en betydelig innskjerpelse, men vil bidra til å sikre gode uteareal og småhusområdenes grønne preg, minske problemet med overvannshåndtering, og forutsatt medføre mer skånsomme terrenginngrep.

Konklusjon

På bakgrunn av det ovenstående anbefaler Plan- og bygningsetaten at det forestas enkelte endringer i småhusplanens bestemmelser, samt endringer/suppleringer til veilederen for å styrke mulighetene for en praktisering i henhold til intensjonene i planen. Hovedformålet kan angis tydelig i veilederen, for å få et klarere tolkningsgrunnlag. Videre anbefales at veilederen § 6 revideres slik at begrepsdefinisjoner tydeliggjøres, illustrasjonene gjennomgås samt en tydeliggjøring av at bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel. Praktiseringen av § 7 endres slik at tilpasning av takform til eksisterende bebyggelse forbeholdes særskilt enhetlige områder egnet for regulering til spesialområde. Forutsatt at tiltaket tilfredsstiller planens kvalitative krav og har et godt samspill med omgivelsene bør flate tak og takterrasser tilbaketrukket mot naboers uteoppholdsareal aksepteres. Planens § 7 endres ved at begrepet "harmonisk måte" erstattes av "hensynta". Plan- og bygningsetaten anbefaler også at § 10 endres slik at intensjonene om tilgjengelig gjesteparkering ivaretas, og at det innføres kvalitative krav til uteareal. Endelig anbefales at det reguleres begrensninger hva angår underjordiske parkeringsanlegg slik at terrenginngrep i større grad begrenses innenfor planområdet.

Frode Edvin Nøstvik

Fra: Postmottak Postmottak Byr [postmottak@byr.oslo.kommune.no]
Sendt: 2. juli 2009 14:08
Til: Anne Enger, postmottak BYS; Marit Gibb
Kopi: Plan- og bygningsetaten
Emne: 200703847-50 - Småhusplanen i Oslo kommune - videre praktisering
Vedlegg: Vedlegg 3 - Praksisnotat.pdf; Vedlegg 2 - Plan- og bygningsetatens brev av 25.06.2009.pdf; Vedlegg 1 - Notat nr 75-2009 av 25.03.2009.pdf; 200703847-50.pdf

Viktighet: Høy

Vedlagt følger brev fra byrådsavdelingen. Brevet sendes i de fleste tilfeller elektronisk uten underskrift og skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt. Oversendelsesbrevet er i PDF-format og for å lese dokumentet forutsettes det at Acrobat Reader 5.0 eller høyere er installert. Programmet kan lastes ned gratis fra www.adobe.no. Enkelte vedlegg kan være i andre formater.

Med hilsen
Byrådsavdelingene
Byrådslederens avdeling
Seksjon for intern administrasjon, dokumentsenderet
Tlf.: 23461732
E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

