



Oslo kommune
Kommunerevisjonen

Bydel St. Hanshaugen
Postboks 6999 St. Olavs plass
0130 OSLO

36/10
Bydel St. Hanshaugen
Sentralarkivet

Uoff. §

Avskv.

21 APR 2010

Sak: 10 87. Dok. 1

Arkivkode 126.2

Dato: 16.04.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr.):

201000459-1

Revisjonsref:

Saksbeh:

Lisbeth Nyborg

Tlf.: 23 48 68 43

Arkivkode

126.2.1

OPPSUMMERING AV REGNSKAPSREVISJONEN FOR 2009

Revisor skal vurdere om årsregnskapet er avlagt i samsvar med lov og forskrifter, om det gir et uttrykk for den økonomiske virksomheten i regnskapsåret og stillingen ved årsskiftet i overensstemmelse med god kommunal regnskapskikk. Det er også revisors oppgave å vurdere om de disposisjoner som ligger til grunn for regnskapet er i samsvar med budsjettvedtak, om budsjettbeløpene i årsregnskap stemmer med regulert budsjett, og om opplysninger i årsberetningen om årsregnskapet er konsistente med årsregnskapet. Revisor skal også kontrollere om ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.

I den grad det følger av god kommunal revisjonsskikk skal revisor, som en del av regnskapsrevisjonen, se etter at den revisjonspliktige har ordnet den økonomiske interne kontrollen på en betryggende måte og med forsvarlig kontroll.

Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av regnskapsmaterialet for å vurdere den økonomiske interne kontrollen og for å konkludere i revisjonsberetningen. Revisjon omfatter også en vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, og dessuten vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet.

Ledelsen er selv ansvarlig for at virksomheten etterlever lover, forskrifter og kommunale vedtak. Ledelsen er også ansvarlig for at det er etablert og blir gjennomført tilfredsstillende intern kontroll og at det blir avgitt et regnskap med korrekt og fullstendig økonomisk informasjon.

Årets regnskapsrevisjon

Vi har utført revisjonen i samsvar med kommuneloven, forskrift og god kommunal revisjonsskikk, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Vi vil i denne revisjonsrapport peke på områder der det etter vår mening er grunnlag for forbedringer og kommentere enkelte forhold i forbindelse med årsregnskapet.

Adresse:
Grenseveien 88
0663 OSLO

Telefon resepsjon 23 48 68 00
Telefaks 23 48 68 01
Org.nr.: 976 819 861

Epost: postmottak@revisjon.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.krv.oslo.kommune.no>

1. Intern kontroll

- I forbindelse med revisjon av etterberegning av fastsatt vederlag for beboere på sykehjem ble det konstatert at bydelen ikke hadde utført etterberegning for 2008, og dette ble tatt opp i revisjonssak 201000004-1 av 13.01.2010. Revisjonssaken er avsluttet.
- I forbindelse med gjennomgang av sosialhjelpsområdet ble det konstatert enkelte svakheter, og dette ble tatt opp i revisjonssak 200900860-1 av 01.12.2009. Revisjonssaken er avsluttet.
- I forbindelse med gjennomgang av bydelens rutiner rundt betalingskort (bensinkort og taxicard) hadde vi bemerkninger til bydelens rutiner og dette ble tatt opp i revisjonssak 201000002-1 av 27.01.2010. Vi har ikke mottatt bydelens svar på denne revisjonssaken
- I forbindelse med gjennomgang av bydelens bilagsbehandling avdekket vi også for 2009 manglende dokumentasjon av varemottak i Agresso slik at det ikke alltid er sporbarhet mellom dokumentasjonen i regnskapssystemet og varemottaksdokumentasjonen. Byrådets rundskriv 32/2008 presiserer at varemottakskontroll skal dokumenteres i kommentarfeltet i Agresso. Etter kommunerevisjonens oppfatning bedrer slik dokumentasjon og kontrollspor blant annet grunnlaget for å verifisere og kunne etterkontrollere og godkjenne utgiftene og utbetaling, jamfør også punkt 3. Forholdet er tidligere tatt opp muntlig med bydelen.

2. Årsregnskapet

Vi har revidert bydelens årsregnskap for 2009, og har ingen vesentlige bemerkninger.

Bydelen hadde per 31.12.2009 kr 1,6 millioner i utestående fordringer som var eldre enn 90 dager. Bydelen har i motsetning til tidligere år ikke avsatt noe til tap for 2009. Fordringer eldre enn 90 dager bør vurderes for tapsavsetning. Forholdet er tatt opp muntlig med bydelen.

3. Revisjonsberetning til bydelens regnskap

I revisjonsberetningen til bykassens regnskap har vi en presisering som gjelder flere av virksomhetene i kommunen:

Anskaffelser

Teksten i revisjonsberetningen er som følger:

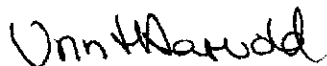
Våre undersøkelser har avdekket et betydelig antall brudd på bestemmelsene i lov og forskrift om offentlige anskaffelser, og omfattende avvik fra internt regelverk i kommunen, jf. vår rapport 1/2010.

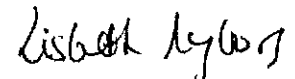
For Bydel St. Hanshaugen har vi avdekket avvik fra internt regelverk i kommunen vedrørende rutine for dokumentasjon av varemottak i Agresso, jamfør punkt 1.

4. Tilbakemelding

Vi ønsker tilbakemelding på de omtalte forhold innen 10.05.2010.

Med hilsen


Unn H. Aarvold
avdelingsdirektør


Lisbeth Nyborg
revisjonsrådgiver

Kopi: Bydelsutvalget i Bydel St. Hanshaugen
Byråden for eldre og sosiale tjenester

KOMPETANSEPLAN – BARNEHAGER - BYDEL ST. HANSHAUGEN 2010.

VÅR:

- 30. april: Felles fagdag for alle barnehagene og pedagogisk fagsenter. Tema: Barns medvirkning og samarbeid mellom barnehagen og barnevern. Med utgangspunkt i veilederen; Til barnets beste – samarbeid mellom barnehagen og barnevernstjenesten. To forelesere, en jurist og en høskolelektor.
- Samarbeid og sammenheng mellom barnehage og skole. Gjennomgå og videreutvikle eksisterende samarbeidsavtaler. Utgangspunktet er å sikre en helhetlig pedagogisk tenkning og arbeide med å gjøre overgangen mellom barnehage og skole mer helhetlig og sammenhengende. Opplæring og diskusjonsfora.

HØST:

- Språkmiljø og språkstimulering. Tiltak for å sikre utvikling av språkforståelse, grunnleggende ferdigheter og økt læringsutbytte. 3- 5 forelesningsbolker på 3 timer, med fokus på bl.a.:
 - Hva er en språkgruppe?
 - Hvordan tilrettelegge for språkgrupper i barnehagen?
 - Gjennomgå kartleggingsverktøy.
 - Bruk av materiale.
- Barn med spesielle behov. Tilby kurs ”Tegn til tale” for de barnehager som har behov for opplæring på dette.

HELE ÅRET:

- Pedagogisk ledelse: ”Tydelighet er omsorg” – et lederutviklingsprogram i rollebevisst lederskap. Et seminar som går over 3 dager m/ Trine Parmer.
- Prosjekter i barnehagen: Alle barnehager kan søke fagutvalget økonomisk støtte til prosjekter. Kan søkes opp til kr. 10 000,-. Det utarbeides en prosjektrapport som sendes fagutvalget. Prosjektet relateres området ”Barns medvirkning”.

Fagutvalget i Bydel St. Hanshaugen.



Næringssetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 07.05.2010

Deres ref:
02711

Vår ref (saksnr):
201000876-2

Saksbeh:
milla.dokka@bsh.oslo.kommune.no,

Arkivkode:
944.4

**CHOICE PUB VEST, ST. OLAVS GATE 23:
HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING VED EIERSKIFTE**

Bydel St. Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 993 616 893 Grønland Mat & Vinhus DA* som, på vegne av *Choice Pub Vest, St. Olavs gate 23, 0166 Oslo*, søker om skjenkebevilling i forbindelse med eierskifte, med overdragelsesdato 1.4.2010.

Ved overdragelsestidspunktet hadde *Choice Pub Vest* bevilling med skjenketid inne til 03:00 og skjenketid ute til kl 23:30 Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *St. Olavs gate 23* ligger i sentrum.

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

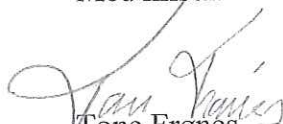
Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:


Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Choice Pub Vest, St. Olavs gate 23, 0166 Oslo* fortsatt får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne til kl 03:00 og ute til kl 23:30.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 166/07, den 30.10.2007).

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef





Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 05.05.2010

Deres ref:
201000003-10

Vår ref (saksnr):
201000978-1

Saksbeh:
Ayub Mohammad Tughra, 23475301

Arkivkode:
121

BUDSJETTPROSESSEN 2011 - SÆRSKILTE TILDELINGER OG SENTRALE AVSETNINGER

Det vises til frist for innsending av søknader til særskilte tildelinger og sentrale avsetninger den 12.05.2010. Bydelen har en rekke kostnader knyttet til forvaltningsansvar for sentrum, barneverns ekstra arbeid i sentrum, fysioterapitjenester i sentrum, saksbehandling av skjenkebevillingssaker, og tilsynarbeid etter forskrift om miljørettet helsevern i skoler.

Barneverns ekstra arbeid i sentrum

Bydelens barneverntjeneste har flere saker som følge av sentrumsansvaret som er pålagt tjenesten. Barneverntjenesten beregner en full saksbehandlerstilling til å ivareta saker vedrørende barn som har opphold i sentrum. Arbeidet omfatter behandling av mottatte meldinger, institusjonsplasseringer og hjemsendelse av barn etter kontakt med aktuelle lands ambassade for å forsikre seg om at barnevernet/sosialtjenesten i hjemlandet møter barnet.

Barnevernet hadde opprettet sak på 14 klienter i 2009 som følge av sentrumsansvaret, noe som gir følgende kostnadsoverslag:

Arbeid utført	Kostnad
Institusjonsplassering	2 754 000
Kostnad for totalt 643 arb.timer (180 kr per time)	115 740
En stilling generell saksbehandling/mottak	450 000
Forventet refusjon	- 1 500 000
Total kostnad	1 819 740

Saken om barneverns arbeid i sentrum ble sendt til Bydelsutvalget i Bydel St. Hanshaugen og følgende vedtak ble fattet i bydelsutvalgsmøte 27. oktober 2009.

Bydelsutvalget mener at det er spesielt viktig med tilstrekkelige ressurser til barnevernet for å kunne møte saker med barn som blir funnet i Oslo sentrum. Bydelsutvalget merker seg at Bydel St. Hanshaugens estimat av kostnader knyttet til sentrumsansvar er forholdsvis moderate, og beklager derfor at ikke hele den beregnede kostnaden ved sentrumsansvar tillagt bydelen er foreslått dekket. Bydelsutvalget ber bystyret sørge for fullfinansiering av sentrumsansvaret tillagt Bydel St. Hanshaugen gjennom en årlig avsetning i budsjettet.



Bydelsutvalget i Bydel St. Hanshaugen fattet i bydelsutvalgsmøte 27. oktober 2009 følgende vedtak:

Bydelsutvalget mener at det er spesielt viktig med tilstrekkelige ressurser til barnevernet for å kunne møte saker med barn som blir funnet i Oslo sentrum. Bydelsutvalget merker seg at Bydel St. Hanshaugens estimat av kostnader knyttet til sentrumsansvar er forholdsvis moderate, og beklager derfor at ikke hele den beregnede kostnaden ved sentrumsansvar tillagt bydelen er foreslått dekket. Bydelsutvalget ber bystyret sørge for fullfinansiering av sentrumsansvaret tillagt Bydel St. Hanshaugen gjennom en årlig avsetning i budsjettet.

Bydel St. Hanshaugen ber Byrådsavdeling for kultur og utdanning om en gjennomgang basert på vedtak fattet av Bydelsutvalget. Bydelen ønsker utgifter i forbindelse med sentrumsansvaret dekket etter dokumentasjon.

Med hilsen

Torunn K. Husvik
bydelsutvalgsleder

Tone Frønes
bydelsdirektør

Kopi: Byrådsavdeling for finans
Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester

Statistikk 2009	Bydel St. Hanshaugen						Sentrum						Sum:			
	Bydelsutvalget: Politisk behandling av høringsuttalelser til søknader om salgs- og skjenkebevilgninger			Bydelsdirektøren: Administrativ behandling av høringsuttalelser til søknader om salgs- og skjenkebevilgninger			Bydelsutvalget: Politisk behandling av høringsuttalelser til søknader om salgs- og skjenkebevilgninger			Bydelsdirektøren: Administrativ behandling av høringsuttalelser til søknader om salgs- og skjenkebevilgninger			antall saker behandlet pr måned			
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	
Januar					1								5	9		
Februar	2		1	1	4	3	2	1	1	1	10	5	6	15	10	
Mars	3	3	2	1	2	1	4	2	2	2	5	10	10	12	15	
April			1	2	6	2			4	4	3	7	6	9	14	
Mai	1	2	1	1	2	2	2	1	2	11	5	7	15	10	12	
Juni	3	2	2	4	1		2			5	3	2	14	6	4	
Juli				1	2	2				7	8	10	8	10	12	
August	2	1						1	2		2	3	2	4	5	
September		2		1	2	2		1		6	5	1	7	10	3	
Oktober		2	2		1		1	1	1	4	3	1	5	7	4	
November		3			3	1	1	1		4	1	3	5	8	4	
Desember					1	1	2		1	3	1	3	5	2	5	
Sum: pr år	11	15	9	11	25	14	14	8	13	52	55	52	88	103	88	
⊕	BU-sak 66/09 av 28.4.2009: Serveringsvirksomhet i Stensparken - status BU-sak 67/09 av 28.4.2009: Retningslinjer for behandling av høringsuttalelser til søknader om skjenkebevilgninger BU-sak 68/09 av 28.4.2009: Status 2008: Antall behandlede saker – høringsuttalelser til skjenkebevillingsøknader															3
⊕	BU-sak 216/09 av 24.11.2009: Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011 for bydel St. Hanshaugen															1
≡	Antall behandlede saker, vedrørende skjenkebevilgninger og alkoholpolitiske spørsmål, i 2009															92
⊕	Diverse hendelser vedr. skjenkebevilgninger og andre alkoholpolitiske spørsmål - til / fra Næringsstaten, næringsdrivende og deres advokater, administrasjonen, politikere, bevillingsøkere, publikum mfl.															255



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Oppvekst og nærmiljøavdelingen

Byrådsavdeling for kultur og utdanning
0031 OSLO

Dato: 06.11.2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbch: Arkivkode:
200902034-3 Kjetil André Neby, 23475303 121.0

SENTRUMSANSVAR - BEHOV FOR SÆRSKILT TILDELING

Bydel St. Hanshaugen har som eneste bydel i Oslo et spesielt ansvar for sentrum. Bydelens kostnader i forbindelse med sentrumsansvaret ble for budsjettåret 2009 beregnet til 2 048 000 kroner. Det ble i brev datert 19 mai 2008 til Byrådsavdelingen for velferd og sosiale tjenester bedt om at dette fremkommer som en fast og særskilt kompensasjon i byrådets budsjettforslag. I budsjett forslag for 2010, tab. 2.3 Oversikt over særskilte tildelinger og sentrale avsetninger 2010, fremkommer det at Bydel St. Hanshaugen i følge sentrale avsetninger mottar 2 049 000 kroner til sentrumsoppgaver.

I brev datert 28 mars 2009 til Byrådsavdelingen for velferd og sosiale tjenester har bydelen regnet ut at kostnadene vil å være 2 194 000 kroner. Dette betyr at vi har fått innvilget 145 000 kroner mindre enn beregnet forbruk.

Bydelens barneverntjeneste har flere saker som følge av sentrumsansvaret som er pålagt tjenesten. Barneverntjenesten beregner en full saksbehandlerstilling til å ivareta saker vedrørende barn som har opphold i sentrum. Arbeidet omfatter behandling av mottatte meldinger, institusjonsplasseringer og hjemsendelse av barn etter kontakt med aktuelle lands ambassade for å forsikre seg om at barnevernet/sosialtjenesten i hjemlandet møter barnet.

Frem til dags dato har barnevernet opprettet sak på 10 klienter i 2009 som følge av sentrumsansvaret, noe som gir følgende kostnadsoverslag:

Arbeid utført:	Kostnad:
Institusjonsplassering	2 754 000
Kostnad for totalt 643 arb.timer (180 kr per time)	115 740
En stilling generell saksbehandling/mottak	450 000
Forventet refusjon	- 1 500 000
Total kostnad	1 819 740



Bydel St. Hanshaugen
Oppvekst og nærmiljøavdelingen

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Vedlagt følger brevet som ble sendt til Byrådsavdeling for kultur og utdanning den 06.11.2009

Fysioterapitjenester i sentrum

Bydelen fikk etter bydelsreformen en stor økning i antall private fysioterapeuter. I byrådets budsjett kompenseres Bydel St. Hanshaugen og Bydel Frogner med totalt kr 4,209 mill. for overdekning av fysioterapeuter. Dette beløpet er fordelt mellom Bydel St. Hanshaugen og Bydel Frogner henholdsvis med kr 1,897 mill. og kr 2,312 mill. Pr 31.12.08 hadde Bydel St. Hanshaugen 830 innbyggere pr. årsverk fysioterapeuter mens Bydel Frogner hadde 1069 innbyggere pr. årsverk fysioterapeuter. Dette betyr at Bydel St. Hanshaugen har mer fysioterapeuter enn Bydel Frogner noe som fører til mer driftstilskudd til fysioterapeuter. Når man sammenlikner disse to bydelene i forhold til innbyggere per årsverk ser man at Bydel St. Hanshaugens andel blir 43,71 % mens Bydel Frogners andel blir 56,30 %, en differanse på 12,59 %. Vi mener at Bydel St. Hanshaugen burde fått tildelt 12,59 % mer enn Bydel Frogner. Dette utgjør til sammen kr 2,369 mill. mens tildelingen er kr 1,897 mill, en differanse på kr 472 000. Tettheten av fysioterapeuter skyldes i hovedsak beliggenhet og ikke behovet for fysioterapeuter i bydelens befolkning.

Saksbehandling av skjenkebevillingssaker

Bydelen har fått en økning i arbeidsmengde fra 01.02.2010 når det gjelder høringsaker om skjenkebevillinger ved eierskifte. De nye oppgavene er knyttet til eierskifte saker som skal også til høring til Bydelsutvalgets Helse og sosialkomiteen. Næringsetaten opplyser at de har oppgitt 21 søknader om eierskifte for salgsbevilling i butikk i tidsperioden 01.01.2008 – 26.04.2010. For søknad om eierskifte for serverings- og skjenkebevilling har de oppgitt 108 saker i samme tidsperiode. Til sammen 129 saker i løpet av ca 28 måneder.

Merarbeidet er basert på tall fra 2008 og 2009. Tallene kan endre seg for 2010, og må ses på som erfaringstall. Basert på disse erfaringstallene må vi påregne 55 saker mer når det gjelder høringsaker om skjenkebevilling pga. eierskifte i butikk og/eller serveringssted per år. Når vi sammenligner med antall saker til høring i 2009, hadde vi totalt for Sentrum og Bydel St. Hanshaugen 88 saker til behandling. Disse tallene endrer seg fra år til år, for eksempel i 2008 var tallet 103. Vi regner også med at tallene ved eierskifte kan endre seg tilsvarende fra år til år. Økning av skjenkebevillingssaker til høring i bydel per år basert på erfaringstall utgjør ca. 60 %. Vi har ikke fått en tilsvarende økning av ressurser.

Vedlagt følger statistikk som ble forelagt Bydelsutvalget i februar 2010.

Tilsynarbeid etter forskrift om miljørettet helsevern i skoler

Bydelen hadde i 2009 ansvar for tilsyn- og godkjenning av i alt 21 skoler. Dette tallet har gått ned til 20 i 2010. Skoler som er godkjent etter forskriften føres det tilsyn med annethvert år, mens skoler som enda ikke er godkjent føres det tilsyn med årlig. Bydel / Sentrum har 5 skoler som ikke er godkjent og 15 skoler som er godkjent. Det er vanskelig å si nøyaktig tidsbruk per skole. I flere tilfeller tar det flere år før skolen kan godkjennes, da det tar tid å lukke enkelte store, dyre avvik. Det er ofte en lang korrespondanse mellom tilsynsmyndighet og skolen. Enkelte saker har opp mot 30 dokumenter. Per i dag har Bydelen tilsynsansvar for 20 skoler i bydel og sentrum i 2010.

Tabellen under gir en oversikt over antall tilsynssaker for bydelen og Sentrum i 2010.

Skoler og SFO	20
Barneparker	2
Baselokaler	6
Vertshjem (varierer)	20
Barnehager	38
Hybelhus	1
Hoteller	26
Scrubber	1
Kjøletårn	18
Bilvaskerier	8
Off dusjanlegg	65
Private vvs-anlegg	100
Svømmebasseng	10
Tatoo og piercing	9
Frisør/hudpleie	160
Solarier	11

Det varierer hvilke av disse som har tilsyn hvert år, annethvert år eller tredje hvert år og hvem som kun får tilsyn ved melding.

Vedlagt følger plan for tilsynsaktivitet for 2010 med definisjon på tilsynsklasse.

I tillegg til ovennevnte har bydelen en del saksbehandling for utleie av kommunal grunn. Per 26.04.10 har bydelen kontrakt med 75 leietakere. Inntekt på en leietaker varierer fra kr 1 000 til kr 200 000. Vi har like mye arbeid med en liten leietaker som med en stor når det gjelder selve rutinearbeidet. Vi har en konsulent som leier ut kommunal grunn til servering, en konsulent som leier ut til vareutstilling og en konsulent som går på kontroll. I tillegg skrives det rapport til Bydelsutvalget. I 2009 leverte vi sak om utleiepolitikk som må vel ajourføres med jevne mellomrom. Vi har ikke kartlagt tidsbruken eksakt, men for 2010 har vi en økning i ressursbruk på dette området på grunn av økning på inntektsbudsjettet. Vi har økt kontroll av utleievirksomheten, med påfølgende møter, ajourføringer, fotografering og innlegging av billeddata etc. Økning i arbeidsmengde i 2010 tilsvarer om lag 40 % stilling.

Tabellen under viser bydelens samlet ressursinnsats knyttet til sentrumsansvar.

Tjenestested	Stillingstittel/ funksjon	Arbeidsoppgaver i sentrum	Andel tid på sentrumsarbeid	Kostnad
Bydelsdirektør	Bydelsoverlege	Smittevern, mrvh.	70 %	670 450
Nærmiljøseksjonen	Seksjonsleder	Koordinering sentrumsoppg.	50 %	361 000
	Konsulent mrvh	Tilsyn KHL, støydisp.	40 %	225 000
	Konsulent mrvh	Tilsyn KHL, strålevern	45 %	247 000
	Konsulent mrvh	Tilsyn KHL, kjøletårn + skoler	20 %	112 000
	Miljø- og byutviklingskonsulent	TMB-saker	45 %	258 000
	Folkehelsekonsulent	Tilsyn tobakk	10 %	53 000
	Fagkonsulent	Salgs- og skjenkesaker, informasjon	75 %	437 000
Kostnad i forbindelse med sentrumsansvar			355 %	2 363 450
Underdekning kompensasjon overdekning fysioterapeuter (2 369 000 - 1 897 000)				472 000
Barneverns ekstra kostnader i sentrum				1 819 740
Totalt i sentrum				4 655 190

Vi ber Byrådsavdelingen om å ta hensyn til ovennevnte beregninger når budsjettprosessen for 2011 settes i gang.

Med vennlig hilsen

Tone Frønes
bydelsdirektør

Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Nærmiljøseksjonen

PLAN FOR TILSYNSAKTIVITET I 2010

FORSKRIFTER HJEMLET I KOMMUNEHELSETJENESTELOVEN KAP. 4A OM MILJØRETTET HELSEVERN

Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v.

<i>Ant. reg. tilsynsobj., bydel + sentrum</i>	<i>Godkjenningsstatus pr. desember</i>	<i>Tilsynsklasse / -frekvens</i>	<i>Ant. planlagte tilsyn 2010, bydel + sentrum</i>
Barneparker 2 + 0	1 godkjente	3 / hvert tredje år	1
	1 ikke-godkjente	1 / hvert år	
Familiebarnehager/Base lokaler 6 + 0	5 godkjente	3 / hvert tredje år	1
	1 ikke-godkjente	1 / hvert år	5
Vertshjem ca. 20 + 0	godkjennes fortløpende	4 / ved melding	Ved innkomne søknader
Barnehager 38 + 0	30 godkjente	3 / hvert tredje år	8 (inkl. 3 Ullevål barnehager fra fjorårets plan)
	8 ikke-godkjente	hvert år	11
Skoler (inkl. skolefritidsordninger) 18 + 2	7 ikke-godkjente	hvert år	4+1
	13 godkjente	3 / hvert tredje år	4+0

Forskrift om miljørettet helsevern

<i>Ant. reg. tilsynsobj., bydel + sentrum</i>	<i>Tilsynsklasse / -frekvens</i>	<i>Ant. planlagte tilsyn 2010, bydel + sentrum</i>
Hybelhus 1 + 0	4 / ved melding ellers ved klage	-
Hoteller 2 + 24	4 / ved melding, ellers ved klage	-
Scrubber 1+0		
Kjøletårn o.l. 8 + 10	2 / hvert annet år og ved melding	3+7
Bilvaskerier 4 + 4	4 / ved melding	-
Off. dusjanlegg ca. 35 + ca. 30	4 / ved melding	-
Private vvs-anlegg: ca. 100 + ca. 20	4 / informasjonsarbeid	-
Andre vvs-anlegg: 0 + 0	4 / ved melding	-



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:
P.B. 6999 St. Olavs plass
0130 Oslo

02 180
23475270

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Besøksadresse:
Akersbakken 27, inngang fra
Bergstien

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Badeanleggforskriften

<i>Ant. reg. tilsynsobj., bydel + sentrum</i>	<i>Tilsynsklasse / -frekvens</i>	<i>Ant. planlagte tilsyn 2010, bydel + sentrum</i>
Svømmebasseng o.l. 5 + 5	3 / hvert tredje år og ved melding	2+2

Hygienekravforskriften

<i>Ant. reg. tilsynsobj., bydel + sentrum</i>	<i>Godkjenningsstatus</i>	<i>Tilsynsklasse / -frekvens</i>	<i>Ant. planlagte tilsyn 2010, bydel + sentrum</i>
Tattoo og piercing 8 + 1	8 godkjente	3 / hvert tredje år	5+0
	1 ikke godkjent		
Frisør- og hudpleiesalonger o.l. ca. 60 + ca. 100	Ikke godkjenningspliktige	4 / ved melding, ellers ved klage	-

FORSKRIFTER HJEMLET I STRÅLEVERNLOVEN

Strålevernforskriften § 8

<i>Ant. reg. tilsynsobj., bydel + sentrum</i>	<i>Tilsynsklasse / -frekvens</i>	<i>Ant. planlagte tilsyn 2010, bydel + sentrum</i>
Solarier 3 + 8	3 / hvert tredje år, og ved melding	3+4

TILSYNSKLASSER

Kriterier for inndeling av virksomheter i tilsynsklasser. Minstenormer.

Tilsynsklasser	Tilsynsfrekvens	Kriterier
1	Hvert år	Betydelig risiko for helseskade. Meget sannsynlig x konsekvens = alvorlig helseskade. Stor effekt av forebyggende tiltak
2	Hvert 2. år	Middels risiko for helseskade. Ganske sannsynlig x konsekvens = noe helseskade. God effekt av forebyggende tiltak.
3	Hvert 3. år	Lav risiko for helseskade. Mindre sannsynlig x konsekvens = noe helseulempe. God effekt av forebyggende tiltak.
4	Stikkprøver og ellers etter klage.	Ubetydelig risiko for helseskade. Lite sannsynlig x konsekvens = små helseulemper. Effekt av forebyggende tiltak.

BEGRUNNELSE FOR TILDELING AV TILSYNSKLASSE FOR DE ULIKE TYPENE TILSYNSOBJEKTER, 2009:

Barneparker:

Godkjenningspliktige. Korttids tilbud hovedsakelig utendørs. Risiko for ulykker reduseres ved gode muligheter for oppsyn med barnas aktiviteter på et begrenset og relativt lite areal som er lett oversiktlig. Tilsynsklasse 1 for ikke godkjente, tilsynsklasse 3 for godkjente.

Familiebarnehager/Baselokaler:

Godkjenningspliktige. Utearealer (lekeplass) med oppholdslokale. Oppholdstid som ordinær barnehage, men færre barn og enklere drift. Risiko for ulykker reduseres ved gode muligheter for oppsyn med barnas

aktiviteter på et begrenset og relativt lite areal som er lett oversiktlig. Tilsynsklasse 1 for ikke godkjente, tilsynsklasse 3 for godkjente.

Vertshjem:

Godkjenningspliktige. Vertshjem er privathjem som stilles til disposisjon for vanligvis tre barn i alder 1-3 år. Barna er gjerne 2-3 dager per uke i vertshjemmet og resten av oppholdstiden i familiebarnehagens baselokalet. Driften av vertshjemmet koordineres av og med familiebarnehagen. Tilsyn har fokus på forebygging av skader og ulykker, og foretas når tilsynsmyndigheten får søknad om etablering av slik virksomhet. Et vertshjem er som oftest i drift bare ett kalender- eller barnehageår. En godkjenning gjelder for 2 år. Tilsynsklasse 1 for ikke godkjente, tilsynsklasse 4 for godkjente.

Barnehager og skoler/ SFO:

Godkjenningspliktige. Risiko for luftveisirritasjoner som f.eks. astma- og allergiplager knyttet til inneluft, samt risiko for smitteeksponering, skader og ulykker. Ofte mange barn i hver virksomhet. Tilsynsklasse 1 for ikke godkjente, tilsynsklasse 3 for godkjente.

Hybelhus (RMEs "lavterskelinstitusjoner") o.l. botilbud:

Meldepliktige. Risiko for smitteeksponering og – overføring som, brukernes livssituasjon og generelle helsetilstand tatt i betraktning, kan føre til alvorlig sykdom. Begrenset mengde brukere, men med stadige utskiftninger. Tilsynsklasse 4.

Hoteller o.a. overnattingsbedrifter:

Meldepliktige virksomheter. Stort sett god overholdelse av regelverk ang. områdehygiene; avhengige av å levere god kvalitet av hensyn til kunder m.v. Tilsynsklasse 4.

Kjøletårn:

Meldepliktige. Slike anlegg er tilknyttet en stor sannsynlighet for *Legionella*-forekomst og danner i stor grad aerosoler. Aerosolene kan spres over et større, ubegrenset geografisk område, og kan dermed eksponere mange individer. Tilsynsrunden i 2006 viste at virksomheter med ansvar for slike anlegg har tilfredsstillende renholds-, vedlikeholds- og egenkontrollrutiner, mye grunnet et godt samarbeid med bedrifter med kunnskap om kjøleanleggteknologi og om vannbehandling. Tilsynsklasse 2.

Bilvaskanlegg:

Meldepliktige. Slike anlegg er tilknyttet en viss sannsynlighet for *Legionella*-forekomst, men grad av aerosoldannelse varierer (selvvaskanlegg størst risiko). Aerosoler kan spres over et mindre og begrenset geografisk område, og eksponerer derfor få individer. Tilsynsklasse 4.

Offentlige dusjanlegg ved eksempelvis hoteller, skoler, idrettsanlegg, syke-, pleie-, omsorgsinstitusjoner:

Meldepliktige. Pga. periodevis stillestående vann og vann med temperaturer lavere enn 40°C i deler av ledningsstrekking m.m. kan slike vvs-anlegg være tilknyttet en viss sannsynlighet for *Legionella*-forekomst, men mikrobiologisk vekst kan holdes under kontroll gjennom enkle tiltak. Aerosoldannelse skjer i mindre grad og vil eksponere et begrenset antall individer. Hensiktsmessig bruk av tilsynsressurser tilsier fokus på opplysnings- og informasjonsarbeid. Tilsynsklasse 4.

Private dusjanlegg:

Unntatt meldeplikt. Stillestående vann og lav varmtvannstemperatur øker risikoen for *Legionella*-vekst i private vvs-anlegg (dusj i bolig). Aerosoler dannes i mindre grad og vil kunne eksponere et lite antall individer. Hensiktsmessig bruk av tilsynsressurser tilsier fokus på opplysnings- og informasjonsarbeid. Tilsynsklasse 4.

Andre vvs-anlegg i off. rom eksempelvis fontener, befuktere, o.l.:

Meldepliktige. Slike anlegg er tilknyttet en mindre sannsynlighet for *Legionella*-forekomst og danner i varierende grad aerosoler. Aerosoler kan spres over et begrenset område og vil eksponere få individer. Ingen registrerte per 01.01.2008. Tilsynsklasse 4.

Svømmebasseng o.a. badeanlegg:

Meldepliktige. Boblebad er tilknyttet en viss risiko for overføring av *Legionella* p.g.a. aerosoldannelse. I boblebad og andre varme basseng kan *Klebsiella* forekomme. Ellers er smitte via bassengbad tilknyttet sjeldne *Pseudomonas*- og *Mycobacterium*-infeksjoner. Smitteoverføring av sykdomsfremkallende bakterier fra person til person via badevann er ikke noe stort problem forutsatt at renholds- og desinfeksjonsprogrammer fungerer. Tilsynsklasse 3.

Tatovering og hulltaking:

Godkjenningspliktige (lokalitetene). En viss risiko for hud- og sårinfeksjon (*Staphylococcus*, *Streptococcus*), samt blodsmitteoverføring av f.eks. hepatitt B og C, samt HIV, spesielt ved gjennomhulling av slimhinner. Tilsynsklasse 3.

Hudpleie- og frisørsalonger o.l.:

Meldepliktige. For frisørbehandlinger og for tradisjonelle hudpleiebehandlinger er det svært lav risiko for helseskade knyttet til hygiene og kjemikaliebruk. Men en del såkalte velværevirksomheter tilbyr hud- og kroppspleiebehandlinger som kan kategoriseres som "kosmetisk kirurgi uten bruk av kniv", eks. behandlingsformer som kjemisk peeling, botox, restylane, div. fettfjerning, m.m. Denne type behandlinger er tilknyttet en noe større, men fortsatt lav risiko for helseskade. Hensiktsmessig bruk av tilsynsressurser tilsier fokus på opplysnings- og informasjonsarbeid. Tilsynsklasse 4.

Solarier: Meldepliktige. Bruk av solarium er tilknyttet økt sannsynlighet for utvikling av føflekk- og hudkreft. Tilsynsrunder tidligere år i andre kommuner har vist at en stor andel solsenger og -rør avviker fra forskriftskrav, og fortsatt er det enkelte virksomheter som ikke informerer kundene om anbefalte solingstider og farer ved soling. Tilsynsklasse 3.

Tilsyn etter støyforskriften, skadedyrforskriften og tobakksskadeloven §6: Ved innkommet søknad om dispensasjon, ellers ved klage. Tilsynsklasse 4.



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

39/10

Næringsetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 11.05.2010

Deres ref:
ASNY-2010-00736

Vår ref (saksnr):
201000952-2

Saksbeh:
Milla Dokka

Arkivkode:
944.4

**DR. ROCK, DRONNINGENS GATE 22:
HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING INNE**

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 995 333 368 Doktor Rock Ltd.* som, på vegne av *Dr. Rock, Dronningens gate 22, 0154 Oslo*, søker om bevilling for skjenking inne til kl 03:00 (åpningstid til kl 03:30).

Dr. Rock har ikke skjenkebevilling. Dette er en ny bevillingssøknad. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av puber". Lokalene med adresse *Dronningens gate 22* ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

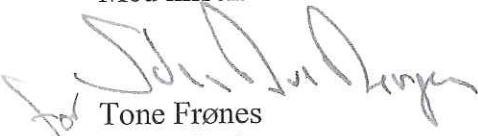
Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Dr. Rock, Dronningens gate 22, 0154 Oslo* får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne til kl 03:00.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 166/07, den 30.10.2007).

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
 plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

40/10

Næringsetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 11.05.2010

Deres ref:
ASNY-2010-00722

Vår ref (saksnr):
201000933-2

Saksbeh:
Milla Dokka

Arkivkode:
944.4

DAHLAK, DRONNINGENS GATE 24: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING AV ALKOHOLHOLDIG DRIKK INNE

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 995 224 593 Dahlak AS* som, på vegne av *Dahlak, Dronningens gate 24, 0154 Oslo*, søker om bevilling for skjenking inne til kl 03:00 (åpningstid til kl 03:30).

Dahlak har ikke skjenkebevilling. Dette er en ny bevillingsøknad. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *Dronningens gate 24* ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området.

Det anbefales at *Dahlak, Dronningens gate 24, 0154 Oslo* får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne til kl 03:00.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 166/07, den 30.10.2007).

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

41/10

Næringssetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 12.05.2010

Deres ref:
AUTE-2010-00698

Vår ref (saksnr):
201000924-2

Saksbeh:
Milla Dokka

Arkivkode:
944.4

SIKAMIKANICO, STORTORVET 10: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING UTE

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 994 465 341 Sikamikanico AS* som, på vegne av *Sikamikanico, Stortorvet 10, 0155 Oslo*, søker om bevilling for skjenking ute til kl 23:30 (åpningstid ute til kl 24:00).

Sikamikanico har bevilling for skjenking inne til kl 03:00. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *Stortorvet 10*, med inngang i *Møllergata 4*, ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

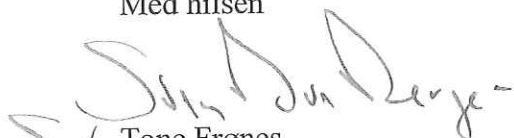
Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Sikamikanico, Stortorvet 10, 0155 Oslo* får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk ute til kl 23:30.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bevillingshaver må ha grunneiers tillatelse før fortausarealet benyttes til serveringsareal. Det er **Bydel St. Hanshaugen** som forvalter utleie av kommunens grunn langs *Møllergata 4, Linaaes gate og Torggata*.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 166/07, den 30.10.2007).

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

42/10

Næringssetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 12.05.2010

Deres ref:
ASNY-2010-00717

Vår ref (saksnr):
201000929-2

Saksbeh:
Milla Dokka

Arkivkode:
944.4

**MIMI SUSHI, YOUNGSTORGET 3:
HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING INNE**

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 994 085 212 MED MER SUSHI Le Thanh Thao* som, på vegne av *Mimi Sushi, Youngstorget 3, 0181 Oslo*, søker om bevilling for skjenking inne til kl 03:00 (åpningstid til kl 03:30).

Mimi Sushi har ikke skjenkebevilling. Dette er en ny søknad om skjenkebevilling. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer", samt "Take Away Sushi". Lokalene med adresse *Youngstorget 3, 0181 Oslo* ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:


Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Mimi Sushi, Youngstorget 3, 0181 Oslo* får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne til kl 03:00.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 166/07, den 30.10.20

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

43/10



Oslo kommune

Valleløkken-Bolteløkka Vel
ved Andreas Halsebakke
Anton Schjøtsgt 11
0454 OSLO

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	19 MAI 2010	Avskv.
Sak: 07/2353	Dok. 12	
Arkivkode	512	

Dato: 11.5.2010

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200901899-74

Saksbeh.:
Bjørn Meaas, 23493140

Arkivkode:
612,2

VEDR. TOSIDIG SYKKELFELT I ULLEVÅLSVEIEN MELLOM FAGERBORGGATA OG COLLETSGATE

Vi viser til brev av 10.5.2010 samt tidligere kontakt i saken. Et opphøyd gangfelt har vist seg å være bedre trafikksikkerhetsmessig enn et trafikkllys. Vi vil derfor ikke sette opp trafikkllys ved kryssingen av Ullevålsveien ved General Birchsgate.

Når det gjelder fartsgrensen har Ullevålsveien den generelle fartsgrensen på samlevei og det er per i dag ingen umiddelbare planer om å redusere fartsgrensen til 40 km/t. Etablering av sykkelfelt hindrer ikke at fartsgrensen reduseres på et senere tidspunkt.

Det påpekes at det til dels er mye trafikk av biler over fortau fra Sofiesgate til Ullevålsveien. I forbindelse med etableringen av sykkelfelt som påbegynnes i år vil det bli utført tiltak for å hindre biltrafikk over fortauet fra Sofiesgate til Ullevålsveien. Det er derfor ikke aktuelt å etablere et midlertidig fysisk tiltak nå.

Med vennlig hilsen

Aslaug Vassbotn
seksjonsleder

Bjørn Meaas
spesialingeniør

Kopi til: Bydel St.Hanshaugen



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Bydel sentrum
c/o Bydel St. Hanshaugen
Akersbakken 27
0130 Oslo
INTERNPOST

44/10

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	11 MAI 2010	Avskv.
Sak: 04/745	Dok. 4	
Arkivkode	51	

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200913489-86
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marianne Rooth

Dato: 06.05.2010

Arkivkode: 512.1

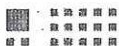
KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, S-4220

Plan- og bygningssetaten har, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området er i dag regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, og dette formålet foreslås opprettholdt. Hensikten med planjusteringen er å utvikle mer presise og entydige bestemmelser, i hovedsak for bestemmelsene §§ 6,7, 10 og 12, samt ivareta bedre hensynet til utearealer og terreng. Planens intensjon (§ 3) og områdeavgrensning (plankartet) endres ikke. I etterkant av planarbeidet revideres Småhusplanens veileder og det utarbeides en eksempelsamling.

De viktigste endringene i bestemmelsene er:

- Definisjon av begrepene nærområde, bebyggelsesstruktur og byplanmessig karakter..
- Entydig øvre grense for tomtens utnyttelse på 24 % bebygd areal (BYA).
- Maksimalt avvik fra eksisterende terreng for støttemurer, skjæringer og fyllinger, på egen tomt og mot nabotomter.
- Innføring av øvre grense for andel harde overflater på tomten (40 %) og krav til overvannsdiskonering lokalt på tomten.
- Definisjon av større trær og krav til bevaring og nyplanting.
- Ny bebyggelse skal videreføre nærområdets karakter og samspille med et flertall av elementer i bebyggelse og landskap/terreng i nærområdet.
- Total høyde for hele tiltaket (bygning inkludert støttemurer, skjæringer og fyllinger) settes til maks 10,5 m.
- Anlegg under bakken skal ligge under overliggende bygnings fotavtrykk og skal maksimalt utgjøre 26 % av tomtens areal.
- Justert krav til parkering på terreng.



Plan- og bygningssetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

- Forslag til nye beregningsregler for uteoppholdsareal, kvalitative krav, samt krav til minste størrelse og solforhold. Krav til felles uteoppholdsareale ved flere enn 6 boenheter foreslås også.
- Differensierte avstandskrav for tiltak mot vassdrag (§ 9).
- Justerte krav til dokumentasjon (§ 20).

Planforslag til offentlig ettersyn og detaljert kart over planområdet er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahls gate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i samtlige bydeler.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget sendes Plan- og bygningsetaten postmottak@pbe.oslo.kommune.no **senest 21.06.2010**. Vennligst oppgi saksnummer 2009 13489.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, og at lengre uttalelser suppleres med et **sammendrag** på 1/2 side. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding ved kunngjøring i Aftenposten, lokalavisene i Oslo ytre by samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

Åpent informasjonsmøte

I forbindelse med utleggelse av planen til offentlig ettersyn, avholdes det et åpent informasjonsmøte om justeringen av planen.

Møtet avholdes i Plan- og bygningsetatens lokaler i Vahls gate 1, **tirsdag 1. juni, kl 18.00 – 20.00**.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)

Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

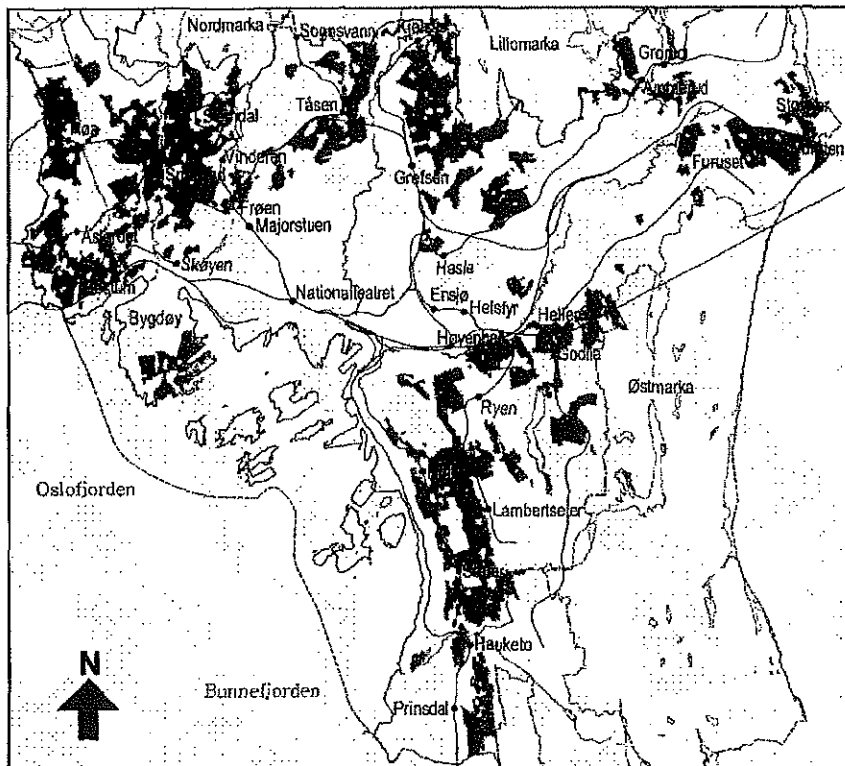
Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by
Planforslag til offentlig ettersyn
Mindre reguleringsendring

Forslaget er en revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Viktige tema er presisering av reguleringsbestemmelsene for å styrke hjemmelsgrunnlaget, spesielt §§ 6, 7 og 10, og innføring av kvalitative krav til utearealer i § 12.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden
fra: *10.05.2010*... til: *21.06.2010*

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten



Bydeler: Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker, Østensjø

Saksnummer: 200913489

Dokumentar.: 82

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOOLD

1. Sammendrag	side 3
2. Saksgang	side 4
3. Planbestemmelser	side 6
4. Vedtak om offentlig ettersyn	side 13
5. Utdypende saksfremstilling	side 14
5.1 Bakgrunn	side 14
5.2 Beskrivelse av planområdet	side 14
5.3 Planstatus	side 14
5.4 Innspill ved kommunalt samråd	side 15
5.5 Forhåndsuttalelser	side 16
5.6 PBEs kommentarer	side 19
5.7 Forslag til endringer	side 23
5.8 Konsekvenser	side 27
5.9 PBEs foreløpige konklusjon	side 28

Trykte vedlegg

Samrådsinnspill
Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

Veileder med gjeldende bestemmelser

1. SAMMENDRAG

Bakgrunn

Oslo bystyre vedtok i 1997 og senere revisjon 15.03.06 reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S- 4220, kalt Småhusplanen. Etter lengre dialog mellom Fylkesmannen, Miljøverndepartementet og Oslo kommune angående praksis for håndhevelse av planen, fattet byutviklingskomiteen, på bakgrunn av et "praksisnotat", vedtak om justering av planen den 28.10.2009. I komiteens merknader står det:

"Komiteen mener det er viktig å ivareta småhusplanens intensjoner. Planen tar sikte på å bevare og styrke småhusområdenes kvaliteter og preg som småhusbebyggelse. Planens formål er ikke fortetting, men at den skal inneholde reguleringsbestemmelser som sikrer en fortetting med kvalitet.

Komiteen viser til at Fylkesmannen har opphevet enkelte avslag som Plan- og bygningsetaten har gitt med grunnlag i planens kvalitetskrav, spesielt §§ 6 (plassering) og 7 (utforming). Videre registrerer disse medlemmer at Miljøverndepartementet har ment at slike bestemmelser kan benyttes som selvstendige avslagshjemler, men at det er en fordel for praktiseringen av nettopp disse bestemmelsene om de gjøres mer presise og tydelige. Komiteen ser på bakgrunn av dette behov for at det utarbeides forslag til endringer i småhusplanens reguleringsbestemmelser §§ 6 og 7, slik at disse blir mer entydig og lettere å praktisere for utbyggere og planmyndigheter. Endringene må ta som utgangspunkt at småhusplanens formål styrkes og ivaretas.

Komiteen ser for seg at nødvendige endringer i §§ 6, 7 og 10 i tråd med notatene 145 og 205 gjennomføres så raskt som mulig.

Komiteen understreker at småhusplanen ikke er ment å skulle regulere en form for arkitektur. Småhusplanen skal sikre kvalitet og at ny bebyggelse på en god måte må hensynta sine omgivelser. Komiteen deler vurderingene som er gjort i notat 145 på dette punkt, og at § 7 kan brukes noe mer nennsomt i forhold til ny arkitektur. Selvfølgelig forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og at kravene i § 6 og elementene i § 7 har et godt samspill med omgivelsene.

Komiteen er bekymret for kvaliteten på utearealene i enkelte prosjekter, og mener det er nødvendig at byrådet kommer tilbake med en vurdering av hvorvidt en kvalitativ norm for uteareal kan brukes for å bedre styringen i forhold til intensjonen i Småhusplanen. I den forbindelse må det også vurderes endringer i reguleringsbestemmelsene slik at de kan gi en tydelig avslagshjemmel for prosjekter hvor hele tomten sprenges ut for å få plass til parkeringsanlegg under bakken, og hvor anlegget ikke er tilpasset tomtens naturlige topografi. Komiteen mener disse spørsmålene må vurderes i en egen sak fra byrådet."

Planforslaget

Småhusplanen omfatter rundt 28 000 eiendommer i ytre by, beliggende i tretten bydeler, og omfatter et område på i overkant 24 000 dekar. Dette utgjør 16 % av Oslos byggesone. Dels er det sammenhengende arealer og dels er det arealer som ikke har fysisk sammenheng. Fellesnevneren for områdene er at de domineres av småhus og at det er et visst potensial for ytterligere boligbebyggelse. For det siste tiåret er det i gjennomsnitt bygd rundt 300 boliger pr. år. Dette utgjør rundt 10 % av Oslos samlede boligbygging.

Området er i dag regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, og dette formålet foreslås opprettholdt. Hensikten med planjusteringen er å utvikle mer presise og entydige bestemmelser, i hovedsak for bestemmelsene §§ 6,7, 10 og 12, samt ivareta bedre hensynet til utearealer og terreng. Det er ikke et mål å lage en ny reguleringsplan for områdene, men å justere / endre eksisterende reguleringsbestemmelser. Planens intensjon (§ 3) og områdeavgrensning (plankartet) endres

ikke. I etterkant av planarbeidet skal Småhusplanens veileder revideres og det skal utarbeides en eksempelsamling.

De viktigste endringene i bestemmelsene er:

- Definisjon av begrepene nærområde, bebyggelsesstruktur og byplanmessig karakter..
- Entydig øvre grense for tomtens utnyttelse på 24 % bebygd areal (BYA).
- Maksimalt avvik fra eksisterende terreng for støttemurer, skjæringer og fyllinger, på egen tomt og mot nabotomter.
- Innføring av øvre grense for andel harde overflater på tomten (40 %) og krav til overvannsdisponering lokalt på tomten.
- Definisjon av større trær og krav til bevaring og nyplanting.
- Ny bebyggelse skal videreføre nærområdets karakter og samspille med et flertall av elementer i bebyggelse og landskap/terreng i nærområdet. .
- Total høyde for hele tiltaket (bygning inkludert støttemurer, skjæringer og fyllinger) settes til maks 10,5 m.
- Anlegg under bakken skal ligge under overliggende bygnings fotavtrykk og skal maksimalt utgjøre 26 % av tomtens areal.
- Justert krav til parkering på terreng.
- Forslag til nye beregningsregler for uteoppholdsareal, kvalitative krav, samt krav til minste størrelse og solforhold. Krav til felles uteoppholdsareale ved flere enn 6 boenheter foreslås også.
- Differensierte avstandskrav for tiltak mot vassdrag (§ 9).
- Justerte krav til dokumentasjon (§ 20).

2. SAKSGANG

- Tidligere politiske vedtak.

Den første reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by (S-3591, Småhusplanen) ble vedtatt av bystyret 25.06.1997. Planen erstattet "midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslo ytre sone", samt en rekke eldre, uaktuelle reguleringsplaner.

Sak om evaluering av Småhusplanen ble behandlet av bystyret 18.06.2003, sak 226/03.

Gjeldende reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220, Småhusplanen) ble vedtatt av bystyret 15.03.2006.

- Byutviklingskomiteen vedtar oppstart av justering av Småhusplanen i møte 28.10.2009.
- Invitasjon til samråd internt i Oslo kommune ble sendt 02.12.09, med frist 14.12.09.
- Forenklet varslingsom igangsetting av planarbeidet ble gjennomført i slutten av februar (25.02.10) med annonser i lokalaviser. Velforeninger, bydeler og faste høringsparter ble tilsendt varslingsbrev, med frist for forhåndsuttalelser 26.03.10.
- Vurdering av utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

- Det er avholdt egne og felles møter med UHF (Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområdene) og OAF (Oslo Arkitektforening)/Norske Arkitekters Landsforening/ Ecobox. Aktørene har i møtene kommet med innspill til det pågående planarbeidet, samt avgitt kommentarer om planjusteringen i brev og notater, jf forhåndsuttalelser.
- 9. mars ble det arrangert et medvirkningsmøte, hvor velforeninger og bydeler var spesielt invitert. Foreløpige forslag til endringer ble gjennomgått og diskutert. Forslagene som gjaldt § 6, eksempelvis reduksjon av terrenginngrep, ble stort sett godt mottatt. Flere etterlyste sterkere fokus på kvalitet og tilpasning i § 7. Flere ønsket å bevare ordene "på en harmonisk måte opprettholde" og "takform" i § 7.
- Offentlig ettersyn gjennomføres i tidsrommet 10.05 – 21.06.2010.
- I forbindelse med offentlig ettersyn arrangeres det et åpent informasjonsmøte, tirsdag 01.06.10.
- Bearbeiding av planforslaget. Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet.
- Planen oversendes til politisk behandling i oktober 2010.
- Forenklet evaluering av planarbeidet. I varslingsbrevet sendt 25.02.10 ble det særskilt bedt om tilbakemeldinger på gjeldende plan, som en enkel evaluering av planen. Spørsmålene omhandlet hvordan planen ivaretar: 1) bebyggelsens preg av småhuskarakter 2) eksisterende terreng 3) sammenhengende grønnstruktur 4) store, eldre trær 5) biologisk mangfold. Varslingen viste seg å gi få tilbakemeldinger på disse evalueringspunktene. En større evaluering av planen er av PBE foreslått gjennomført 3-4 år etter vedtak i bystyret av revidert planforslag..
- Det utarbeides en eksempelsamling i løpet av sommeren 2010 og veilederen oppdateres i løpet av året.

3. PLANBESTEMMELSER

OSLO KOMMUNE
S-4220, 10.05.2010

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 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.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning mot naboeiendommene, samt opparbeidelse av utearealene som sikrer tilstrekkelige grøntarealer, jfr. § 6.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeidning i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen redusere kravet til dokumentasjon.

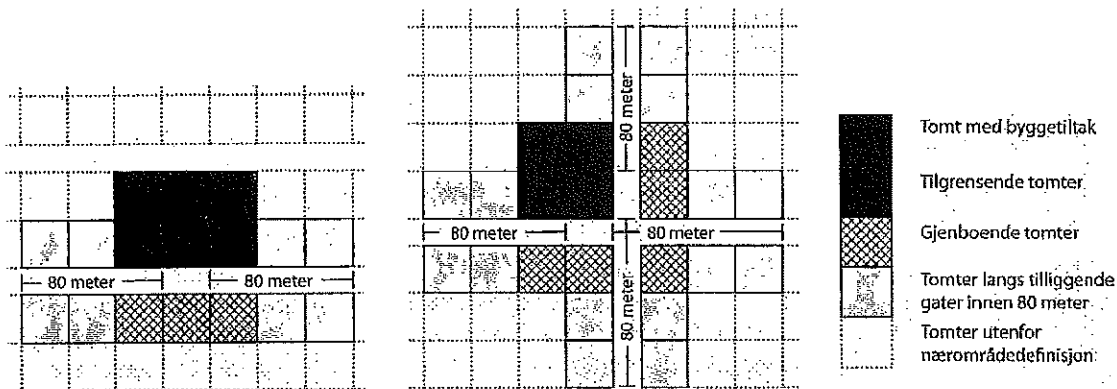
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

Nærområdets bebyggelsesstruktur, landskap, grøntdrag og terreng skal gi premisser og være førende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Tiltak innenfor områder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

I nærområder uten enhetlig bebyggelsesstruktur eller for ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, dersom hensyn til veier, ferdsselslinjer, landskap/terreng, bekkeløp, grøntdrag og siktlinjer er ivaretatt.

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a og 1b. Kommunen kan

fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a

Figur 1b: Plassering i kryss

Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert på, på den enkelte tomt, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, landskap/terreng, bekkeløp og grøntdrag. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at bygningene på $\frac{1}{4}$ av tomtene innenfor nærområdet har lik plassering i forhold til ett eller flere av ovennevnte elementer. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei, bekkeløp, eller grøntdrag skal denne avstanden videreføres.

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyde enn tomtens naturlige topografi legges til rette for tillates ikke.

Større støttemurer, fyllinger og skjæringer tillates ikke. Dersom terrenget terrasses med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 8 m. På flate og svakt skrånende tomter med terreng slakere enn 1:6 skal terrenget tilbakeføres til eksisterende nivå etter utbygging. For skrånende tomter med fall 1:6 - 1:3 skal høyden på støttemurer, fyllinger og skjæringer enkeltvis ikke overskride 1 meter målt ut fra eksisterende terreng. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyden på støttemurer, fyllinger og skjæringer enkeltvis ikke overskride 1,5 meter, målt ut fra eksisterende terreng. Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming uten mer enn en støttemur, fylling eller skjæring på under 0,5 m innenfor 4 meter fra nabogrense.

Maksimalt 40% av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt, på egen eiendom.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som like stor som treets krone samt 1 meter, og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke. Større trær som fjernes skal erstattes, fortrinnsvis med trær av stedegen vegetasjon.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal videreføre nærområdets byplanmessige karakter og skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Med byplanmessig karakter menes hvordan bebyggelsen i et større område danner offentlige gateløp og uterom og henvender seg til omgivelsene.

Nye tiltak skal ha størrelse / volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse, og skal gjennom flertallet av elementene høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og landskap/terreng i nærområdet.

I nærområder med ensartet bebyggelse skal hensyntagen til denne tillegges særlig vekt.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknads- og meldepliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal moderhusets (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen får en helhetlig karakter og moderhuset et raust utereal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Dammer, tjern og vann regnes som del av vassdrags hoved- eller sideløp. Hovedløp og sideløp er definert i Grøntplan for Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på kartet.

I områder på Bygdøy, markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates:

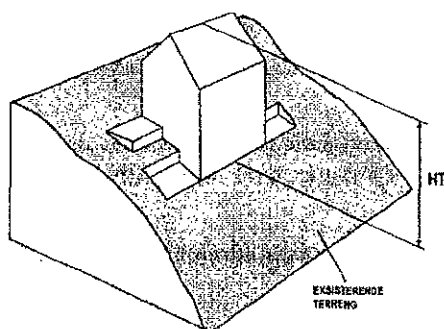
a): Inntil 24% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt eller seksjonert enhet. Områder langs bekke drag (markert A på plankartet) og for visse områder på Bygdøy (markert B på plankartet) tillates bebygd areal (BYA) inntil 18%.

b): På flate og lett skånende tomter tillates gjennomsnittlig gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter i forhold til eksisterende terreng. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter tilsvarende. Med flate tak menes tak med én gesimshøyde hvor gesims er takets høyeste punkt. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter tilsvarende.

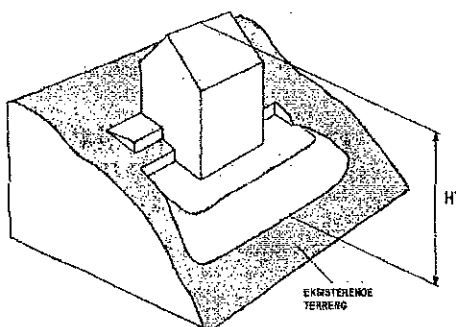
c): Der et flertall av bygningene i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under b) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

d): For tomter bratter enn 1:6 tillates maksimum gesims- og mønehøyde som beskrevet i §11.b kun dersom tiltakets totale høyde (HT) i forhold til eksisterende terreng ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale

høyde er samlet høyde på bygning, støttmurer, skjæringer og fyllinger, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

I søknad om tiltak skal alle høyder angis med kotetall for tiltak og eksisterende og planert terreng.

Anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 26 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² pr plass. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser i kjeller skal være minimum 15 m² pr plass. Ved flere enn tre boenheter skal minimum 25 % av parkeringskravet ligge på terreng og ikke være overbygget.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter og seksjonering

Minste tomtestørrelse skal være 600 m². Seksjonering tillates kun hvis kravene i §§ 10, 12, 15 og 16 tilfredstilles.

Fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§12 Uteoppholdsareal

Forslag til offentlig ettersyn, ett av alternativene vil bli vurdert videreført etter offentlig ettersyn.

Alternativ 1:

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/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligtype.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligtype.

Alternativ 2:

Uteoppholdsareal skal ha en minste størrelse på 100% av bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på utskilte tomter og ved seksjonering. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes ikke i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig fra boligen, skal plasseres best mulig i forhold til sol, støy og andre miljøbelastninger, og skal være egnet for aktivitet og lek.

Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter pr boenhet.

Ved tiltak med mer enn 6 boenheter skal minimum 1/3 av uteoppholdsarealet være ett samlet uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 12 x 8 meter, hvor minst 60% skal være solbelyst 1. mai kl. 15.

Takterrasser skal plasseres slik at innsyn til nabobebyggelsens uteoppholdsareal unngås.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av tiltakshaver.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak eller seksjonering. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensning

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles, seksjoneres eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi bedre luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelse

Forslag til offentlig ettersyn, ett av alternativene vil bli vurdert videreført etter offentlig ettersyn.

Alternativ 1:

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres før rammetillatelse. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

Alternativ 2:

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nrområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad skal inneholde:

- a) Analyse og beskrivelse av nrområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert
- b) Disponering av tomten til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60% vanngjennomtrengelige arealer sikres vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer
- e) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nrområdet.
- f) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold
- g) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h) Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i) Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.

j) Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av tomt, seksjonering, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

§ 21 Kabler

Alle nye kabelanlegg skal graves ned. Det samme gjelder alle vesentlige ombygginger av eksisterende anlegg.

SLUTT PÅ S-4220

5. UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

5.1 BAKGRUNN

Bystyret vedtok i 1997 Småhusplanen, som senere ble evaluert og hvis praksis etter hvert ble innskjerpet. Ved forrige revisjon av småhusplanen i 2006 var formålet å få en mer restriktiv behandling av hvilken bebyggelse som kunne tillates oppført, med fokus på kvalitative aspekter.

I perioden fra 2006 til 2009 har Fylkesmannen opphevet flere avslag som Plan- og bygningsetaten har gitt med grunnlag i planens kvalitetskrav, spesielt §§ 6 (plassering av bebyggelse) og 7 (utforming av bebyggelse). Både Fylkesmannen og Miljøverndepartementet har ment at bestemmelsene er skjønsmessige og utfordrende å praktisere på en entydig og forutsigbar måte, og at de med fordel kan gjøres mer presise og tydelige.

På bakgrunn av dette har Byutviklingskomiteen sett behov for at det utarbeides forslag til endringer i småhusplanens reguleringsbestemmelser, med sikte på at disse blir mer entydige og lettere å praktisere for utbyggere og planmyndigheter. Endringene tar som utgangspunkt at småhusplanens formål styrkes og ivaretas. Byutviklingskomiteen ser for seg at de nødvendige endringene i §§ 6, 7 og 10 gjennomføres så raskt som mulig.

Byutviklingskomiteen fattet vedtak om justering av småhusplanen i møte 28.10.2009.

- Det er først og fremst §§ 6, 7 og 10 i reguleringsbestemmelsene som skal revideres. Målet er at paragrafene skal bli mer presise og entydige, slik at de kan benyttes som selvstendige avslagshjemler.
- Prosjekter med skjemmende terrenginngrep og manglende terrengtilpasning skal kunne avslås.
- Bestemmelsen § 7 (utforming av bebyggelse) skal endres slik at den blir mer nøytral til ulike arkitekturstiler.
- I tillegg skal det vurderes å utarbeide kvalitative krav til utearealer i § 12 (uteoppholdsareal).

Småhusplanen skal sikre småhusfortetting med kvalitet. Byutviklingskomiteen understreker at planen ikke er ment å skulle regulere én form for arkitektur.

Byutviklingskomiteen er bekymret for kvaliteten på utearealene og småhusplanens konsekvenser for terreng og trær / vegetasjon. Det skal vurderes å utarbeide kvalitative krav til utearealer og bestemmelser som gir tydelig avslagshjemmel for tiltak som innebærer skjemmende terrenginngrep og manglende terrengtilpasning. I brev til Byrådsavdeling for byutvikling, februar 2010, anbefalte Plan- og bygningsetaten at endringer i denne retning innarbeides i planrevisjonen.

5.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Småhusplanen omfatter rundt 28 000 eiendommer i ytre by, beliggende i tretten bydeler. Dels er det sammenhengende arealer og dels er det arealer som ikke har fysisk sammenheng. Fellesnevneren for områdene er at de domineres av småhus og at det er potensial for ytterligere boligbebyggelse.

5.3 PLANSTATUS

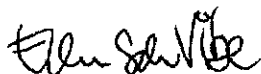
Gjeldende regulering: Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220, vedtatt 15.03.2006). Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for småhusfortetting med kvalitet. Områdenes småhuspreg skal tas vare på. Estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold skal ivaretas.

4. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

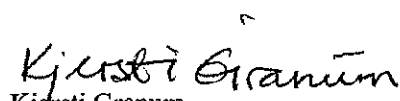
Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til endrede planbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, datert Plan- og bygningsetaten 10.05.10.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN 04/05 - 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Kjersti Granum
Avdelingsdirektør (fung.)

5.4 INNSPILL VED KOMMUNALT SAMRÅD

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill i starten av planarbeidet. Det ble avholdt samråd i desember 2009. Det kom inn tolv innspill, som følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Byantikvaren	17.12.09
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	04.01.10
3. Friluftsetaten	15.12.09
4. Samferdselsetaten	14.12.09
5. Bydel Alna	04.02.10
6. Bydel Bjerke	18.12.09
7. Bydel Frogner	17.12.09
8. Bydel Nordre Aker	09.12.09
9. Bydel Stovner	08.12.09
10. Bydel Stovner, barnas representant	14.12.09
11. Bydel Ullern	27.01.10
12. Bydel Østensjø	09.12.09

Sammen drag av samrådsinnspill

1. Byantikvaren: Det er behov for gjennomgang og kartfesting av kjente, automatisk fredede kulturminner.
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Ønsker mindre rom for tilfeldig skjønn. Bestemmelsene og veilederen bør være klarere enn i dag. Kvalitet på utearealer bør bli et tema. Ser på småhusplanen mer som en fortettingsplan enn en "verneplan". Planen bør primært regulere volumene. Man bør vurdere om enkelte områder bør tas ut som egne planer for å sikre særegne kvaliteter.
3. Friluftsetaten: Bestemmelsenes §6 vedrørende trær bør konkretiseres. Det bør vurderes krav i reguleringsbestemmelsene om uavhengig tilstandsvurdering av trær. Viser til bestemmelsene for Nordstrandsskråningen. Det er viktig å ivareta lokal grønnstruktur. Revidering av avstandsbestemmelsene til vassdrag i §9 bør vurderes (differensierte avstandsbestemmelser).
4. Samferdselsetaten: Avstand mellom ny bebyggelse og vei skal følge Veilovens §29.
5. Bydel Alna: Det er vesentlig for villaområdene i bydelen at planbestemmelsene er presise, entydige og forutsigbare. Det viktigste er at ny bebyggelse er av høy kvalitet og tar hensyn til eksisterende bebyggelse, uavhengig av om det er moderne eller tradisjonell stil.
6. Bydel Bjerke: Ønsker å bli grundig involvert i planprosessen. De er positive til den uttrykte hensikten med reguleringsplanen, spesielt det som omhandler ivaretagelse av eksisterende kvaliteter.
7. Bydel Frogner: Småhusplanen bør bli mest mulig entydig både for tiltakshaver og saksbehandler. Bydelen slutter seg til foreslåtte endringer, og mener det er viktig med kvalitative og kvantitative krav til utearealer. Barns lek bør behandles særskilt. Det bør vurderes å innføre en ny bestemmelse som begrenser størrelse på parkeringskjellere. Parkeringskjellere bør fortrinnsvis plasseres under bygningsvolum. Parkeringsdekker utenfor bygningsvolum bør ha jordtykkelse minimum 80 – 100 cm for etablering av større vegetasjon. Topp dekke garasjekjeller minimum 1 m under godkjent kote 1. etasje bolig.
8. Bydel Nordre Aker: I tillegg til bevaringshensyn skal småhusplanen også se på boligfortetting og muligheter for boligutvikling. Lokale ulikheter (utnyttelse) bør rettes opp.
9. Bydel Stovner: En klar og entydig reguleringsplan er av største viktighet. Ellers ingen kommentarer.

- 10. Bydel Stovner, barnas representant:** Barn og unges interesser skal beskrives. Beskrivelsen skal vedlegges planen. Barn og unge skal få anledning til å delta i planprosessen i saker som berører deres nærmiljø. Krav til utforming og opparbeidelse av leke- og møteplasser for barn og unge.
- 11. Bydel Ullern:** Støtter nødvendige endringer i reguleringsbestemmelsene slik at de blir mer entydige og lettere å praktisere. Endringene bør vektlegge bevaring av eksisterende kvaliteter med henhold til størrelse, plassering og utforming.
- 12. Bydel Østensjø:** Støtter innføring av begrepet "hensynta" i §7. Støtter kvalitative krav til utearealer. Det bør vurderes avslagshjemmel ved dårlig terrengtilpasning og utsprenning av hele tomten for parkering.

5.5 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	22.03.10
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernadv.	29.03.10
3. Forsvarsbygg	23.03.10
4. Trafikketaten	08.03.10
5. Oslo Havn KF	08.03.10
6. Undervisningsbygg Oslo KF	17.03.10
7. Idrettsetaten	17.04.10
8. Renovasjonsetaten	23.03.10
9. Helse- og velferdsetaten	25.03.10
10. Byantikvaren	26.03.10
11. Friluftsetaten	26.03.10
12. Samferdselsetaten	14.12.09
13. Bydel Alna	10.03.10
14. Bydel Bjerke	11.03.10
15. Bydel Søndre Nordstrand	26.03.10
16. Bydel Stovner	25.03.10
17. Bydel Frogner	25.03.10
18. Bydel Vestre Aker	13.04.10
19. Stovner vel	20.03.10
20. Golia vel	25.03.10
21. Oslo arkitektforening (OAF)	16.02.10
22. Utvalget for harmonisk fortetting (UHF)	25.03.10
23. Treets venner	26.03.10
24. Fortidsminneforeningen Oslo Akershus avdeling	24.03.10
25. Martin Novotny	10.03.10
26. Martin Lorentzen, Geitmyrsveien 7, 0171 Oslo	08.03.10
27. Peder Valle, Bernt Knudsens vei 37, 1152 Oslo	12.03.10
28. Tor Løken, Havnabakken 26, 0874 Oslo	19.03.10
29. Tor Engebretsen, Peter Aas vei 35, 0667 Oslo	15.03.10
30. Petter Gran-Jansen, Skådalsveien 21 F, 0781 Oslo	23.03.10
31. Søren Yran, siv.ark.	26.03.10

Sammendrag av forhåndsuttalelser

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE): NVE har ingen kommentarer men forbeholder seg retten til å komme tilbake ved offentlig ettersyn.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen: Fylkesmannens miljøavdeling peker på at det i ny planlov § 12-5 er åpnet for å regulere inn grønnstruktur og sikre vassdragssoner og turdrag og friområder etc. og forventer at dette følges. Det vises til Byøkologisk program og naturmangfoldloven. Juridisk avdeling viser til brev av 05.08.2009 og har ingen kommentarer til foreslått endring i bestemmelsene §§ 6 og 7.

3. Forsvarsbygg: Forsvarsbygg er opptatt av at det ikke etableres sivil bebyggelse i umiddelbar nærhet til Forsvarets virksomhet på Huseby, Linderud og Lutvann.

4. Trafikketaten: Trafikketaten ber om at det legges til rette for tilstrekkelig antall parkeringsplasser for boliger og næringsliv.

5. Oslo Havn KF: Oslo Havn KF peker på ulemper ved at det bygges i nærheten av samferdselsanlegg, viser til *strategisk støykarillegging for Oslo*. Ønsker det stilles krav om støydempende tiltak for nye boliger og utomhus oppholdsareal.

6. Undervisningsbygg Oslo KF: Undervisningsbygg ønsker å gjøre oppmerksom på den prekære skolesituasjonen i Oslo, og ber om å involveres tidlig i nye planprosesser som vil medføre en økning i antall boenheter.

7. Idrettsetaten: Idrettsetaten mener det er svært få arealer til lek og fysisk utfoldelse i Oslo, og ber om at slike områder ivaretas når nye byggeprosjekter skal planlegges.

8. Renovasjonsetaten: Renovasjonsetaten ber om at det legges til rette for miljøvennlig avfallshåndtering i småhusområdene, gjerne ved at avfallsbeholdere for flere husstander samles på et sted. Det bør også avsettes arealer til returpunkter for glass. Viser også til vedtak i bystyret 07.06.2006 om å utvide kildesorteringsordningen til å inkludere plastemballasje og matavfall, noe som vil medføre endringer i måten husholdningsavfall håndteres i fremtiden. Relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende forbruksavfall" må ivaretas.

9. Helse- og velferdsetaten: Helse- og velferdsetaten peker på tiltak med terrenginngrep på forurenset grunn, hvor kap.2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i Forurensingsforskriften* er gjeldende. Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste for høye verdier av Radon i 13% av boligene, Helse- og velferdsetaten anbefaler tiltak mot denne skadelige gassen ved bygging av boliger, skoler, barnehager, og arbeidsplasser.

10. Byantikvaren: Byantikvaren har foretatt en kvalitetsheving av innmålingsdata hvor en rekke automatisk fredede kulturminner er nyinnmålt. Disse dataene foreligger digitalt og oversendes PBE slik at kart med fornminner og tilhørende sikringssone kan oppdateres og dermed heve kvaliteten på saksbehandlingen. Byantikvaren ønsker en gjennomgang av oppfangskriterier knyttet til *kulturminneloven §9, undersøkelsesplikt*.

11. Friluftsetaten: Friluftsetaten mener bestemmelsene om byggegrenser fra vassdrag bør differensieres mellom hovedløp og sidebekker for å samsvare med Grøntplanen og Byøkologisk program. Mange større trær fjernes fra småhusområdene, bestemmelsene under dette punktet bør presiseres slik at vegetasjon i større grad kan tas vare på. Friluftsetaten ber om at det vurderes krav om en tilstandsvurdering av store trær utarbeidet av fagfolk, som kan beskrive nødvendige tiltak for å beskytte trærne under byggeperioden. En felles definisjon av "store trær" etterlyses, siden begrepet brukes ulikt i forskjellige planer og retningslinjer. Videre mener Friluftsetaten at biologisk mangfold bør tas med mer konkret i planen, herunder bevaring av naturlig vegetasjon.

12. Samferdselsetaten: Samferdselsetaten har ingen kommentarer til forslaget, men ønsker å påpeke at avstand mellom ny bebyggelse og vei skal følge Veilovens § 29.

13. Bydel Alna: Bydelen har ingen merknader til justeringer av Småhusplanen.

14. Bydel Bjerke: Bydelen er positiv til revisjon av Småhusplanen, egen erfaring med komplekse klagebehandlingssaker viser store uklarheter i gjeldende plan.

15. Bydel Søndre Nordstrand: Bydelen har liten erfaring med konfliktfylte byggesaker i forhold til Småhusplanen, og heller ingen merknader til justeringene av planens §6, 7 og 10.

16. Bydel Stovner: Bydelen har ingen konkrete forslag til endring av § 6, 7 og 10, men påpeker viktigheten av at reglene er presise og entydige. Det er vesentlig at ny bebyggelse i småhusområdene tar hensyn til lokalmiljø og eksisterende bebyggelse, og hvordan den påvirker naboers utearealer. Bydelen finner videre at det må være bestemmelser i planen som ivaretar lokal infrastruktur ved utvikling/fortetting, og foreslår konkrete krav til parkeringsplass eller garasje på egen tomt.

17. Bydel Frogner: Bydelsutvalget registrerer klare mangler ved gjeldende Småhusplan, som virker uklare og åpen for fortolkning. Forslag til endringer og tilføyelser synes nødvendige for å gi mest mulig entydige retningslinjer. Bydelsutvalget anser trær som er avmerket på kartet samt store eldre trær av god kvalitet må gis bedre beskyttelse. Det bør videre stilles kvalitative og kvantitative krav til utearealer. Bydelsutvalget foreslår en bestemmelse hvor parkeringskjeller begrenses til fortrinnsvis å ligge under bygningsvolumet, med krav til masseoppfylling over kjellere som ikke ligger under hus, med hensikt å tilrettelegge for større vegetasjon oppå garasjeanlegg.

18. Bydel Vestre Aker: Byutviklings-, miljø- og samferdselskomitéen understreker at planen er bevaringsplan, ikke bare en fortettingsplan, at det er politisk ledelse som skal styre byutviklingen og stiller spørsmål ved hvorfor ikke flere områder kan skilles ut fra småhusplanen. § 6: Nærområdet må knyttes til visualiteten, ikke 100 m omkrets. Det stilles spørsmål om hva "ny struktur i et enhetlig område" betyr. Bydelen er positiv til nye bestemmelser om terrenginngrep og vern av vegetasjon. § 7: Fjernes ordet *harmonisk* åpnes det for arkitekturfrihet uten samsvar med politiske føringer. Planforslaget fjerner styringsinnholdet når tilpasningsparametre som *takform* utelates, og forsøket på å åpne for moderne arkitektur skaper større rom for skjønn og større uforutsigbarhet. Bydel Vestre Aker ønsker § 7 opprettholdt uendret.

19. Stovner vel: Stovner vel peker på problemet med parkering på boligveier som følge av fortetting. Veiene er ikke dimensjonert for dette, og snøopplag og busser hindres, Stovnerveien nevnes spesielt og PBE oppfordres til å vurdere om fortettingsprosjekter kan realiseres når det innebærer økt parkeringsbelastning. Videre peker Stovner vel på at fortetting innebærer nedbygging av grønne arealer som er trafikksikre tumleplasser for barn som tvinges til å finne nye lekeplasser og ber om at det avsettes arealer.

20. Golia vel: Golia vel ser det prisverdig å presisere uklarheter i bestemmelsene. Presisering av begreper som *nærområde* og *bebyggelsesstruktur* er fornuftig, men viktigere er at det følges opp i praksis, noe som ikke har vært tilfelle for Godlias vedkommende der tidligere enhetlig struktur brytes av stadig nye hus i hagen. Golia vel understreker at volumer, takformer, avstand til vei og parkeringsform må sikret best mulig. Godlia vel mener nøytral holdning til arkitekturstiler betyr at det åpnes for såkalt modernistisk arkitektur og legges mindre vekt på tilpasning, noe som tilfredsstiller arkitektenes frihet. Det advares mot liberalisering og som minstekrav bør takform underordnes områdets dominerende trekk. Takterrasser med nedkikk til naboers uteplasser nevnes spesielt. Golia vel støtter forslag om "maksimal total høyde", om å sikre bedre terrengtilpasning og skjering av krav til terrenginngrep. Å sikre økt kvalitet på utearealer betyr at det defineres så vel minste arealstørrelse som minste dybde fra husvegg. Selv 8 m er snaut for å sikre brukskvalitet og skjerming mot innsyn. Uteareal på tak bør ikke inngå. Krav til felles utearealer innebærer at større barns lek og ballspill tilgodeses. Større eldre trær bør sikres bedre og trær bør være registrert og innmålt. I tillegg peker Golia vel på at saksbehandler plikter å vurdere prosjekter på stedet og i forhold til nabobebyggelse, at søker plikter å dokumentere områdets struktur og karakter samt vegetasjon på tomte. Det må sikres et minimum av permeable flater for overvannsfordrøyning. Bygninger på gul liste må gis bedre vern og faglig behandling. Golia vel ser det som en hovedsvakhet ved småhusplanen at den skal favne svært ulike områder med samme bestemmelser og mener områdene bør reguleres spesielt, f.eks Godlia.

21. Oslo arkitektforening: OAF påpeker behovet for forenkling og presisering av bestemmelsene i Småhusplanen, og viser til politiske signaler om at småhusplanen må revideres slik at den i praksis ikke utelukker moderne arkitektur som tilfellet er med gjeldende plan. OAF stiller seg i all hovedsak bak formuleringene til endring av §6, 7, 10 og 12, men stiller spørsmål ved behovet for bestemmelser som sikrer småhusområdenes grøntpreg siden dette allerede er ivaretatt gjennom en rekke bestemmelser (maks utnyttelse, byggehøyder, MUA osv.), og at tomteiere generelt ønsker å ha vegetasjon på sine utearealer. Kanskje vil en "miljøfaktor" som også belønner tiltak som passivhus, solfangere etc. være bedre enn en "grøntfaktor", da et slikt begrep også kan inkludere tiltak som ikke nødvendigvis er grønne av farge men likevel bærekraftige av natur. OAF er kritiske til krav om minstebredde på 8 meter for utearealer siden det er fullt mulig å skape smalere uteplasser med høy kvalitet. Da mange av Oslos gjenværende tomter ligger i bratt terreng, frykter OAF at krav til uteareal vil vanskeliggjøre utnyttelse av disse ressursene. Takterasser bør kunne inkluderes i uteoppholdsareal, siden disse ofte fungerer som den primære oppholdsplassen for mange familier. OAF er skeptiske til forbud mot garasjekjellere utenfor bygningskroppen, da det kan føre til flere parkeringsplasser på terreng, noe som neppe er forenlig med ønske om å bevare områdenes grøntpreg. En begrensning av BYA på garasjeareal under terreng kan være et bedre virkemiddel for å unngå u hensiktsmessige terrenginngrep.

22. Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene: Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene med oppslutning fra Kontaktutvalget for velforeningene redegjør innledningsvis for håndhevelse av småhusplanen og viser til Miljøverndepartementets vurdering av Fylkesmannens innvendinger, BUK, Byråden og PBEs utsagn om behov for presisering av bestemmelsene før det redegjøres for utviklingen av småhusplanen og håndhevelsen av den. Utvalget ser planen mer som en bevaringsplan enn en fortettingsplan. *Nærområde* i § 6 må forstås ut fra visualiteten, 100 m omkrets er for enkelt. Å *hensynta* i § 7 er ikke like presist og entydig som "på en harmonisk måte" og styringsinnholdet for tilpasning (f.eks. "takform") er fjernet for å åpne for større frihet. Utvalget viser til BUK og Byråden som er samstemte i et syn på at tiltak skal hensynta omgivelsene, noe som innebærer tilpasning i volum og utforming. I utkastet er alt som sto om utforming tatt ut til fordel for en formulering om at tilpasning ikke betyr stilkopiering. Utvalget mener nåværende formulering i § 7 må opprettholdes gjerne med *takform* og *farge* og at planutkastet tar bort viktige styringselementer.

23. Treets venner: Treets venner retter seg mot vern av vegetasjon generelt og vern av trær spesielt og støtter forslaget om at trær som må fjernes skal erstattes. Når § 6 har bestemmelser om "plass til utviklingsmuligheter for rotsystem og krone" krever det fagkunnskaper som foreningen mener må være til stede hos tiltakshaver og viser til byggforskserien og Friluftsetatens veileder.

24. Fortidsminneforeningen Oslo Akershus avdeling: Fortidsminneforeningen mener konfliktsaker har påvist stort tolkningsrom i bestemmelsene og vage avslagshjemler, men at småhusplanen fra 2006 har virket etter hensikten, og at hensikten med planen (§ 3) å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter sikres gjennom å bevare eksisterende bebyggelse og bygge mellom. Tiltak som innebærer bevaring bør møtes med lempelighet på avstandsbestemmelser. Holdningen til store trær bør også gjelde bebyggelse som representerer de kvaliteter som ønskes opprettholdt (omfatter også historisk lesbarhet). Fortidsminneforeningen kommenterer de 5 evalueringspunktene: 1. Småhuskarakteren ivaretas av planen, forbedringspotensiale i skrånende terreng. 2. Eksisterende terreng ivaretas for dårlig og verdifulle hageanlegg utraderes ved fortetting. 3. Sammenhengende grønnstruktur er en del av de kvaliteter som ønskes bevart. 4. Store trær og vegetasjon ivaretas ikke av planen og 5. Biologisk mangfold rammes selv om dette ligger utenfor foreningens fokus.

25. Martin Novotny: Martin Novotny mener mye er oppnådd med "fleksibilitet for å imøtekomme de gode prosjekter". Peker på kontrasten mellom høy utnyttelse i stasjonsnære områder og omkringliggende småhusområder som er vanskelig å akseptere og viser til Røa der bebyggelse i 3-5 etasjer står inntil eldre 1 ½-etasjes småhus.

26. Martin Lorentzen, Geitmyrsveien 7, 0171 Oslo: Martin Lorentzen viser til § 9 om bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag og peker på at det i byøkologisk program og i forslag til grøntplan for Oslo foreslås en presisering der det skilles mellom hovedvassdrag og sidebekker med byggefritt belte på hhv 20 og 12 m. Det bes om at dette tas inn i småhusplanens bestemmelser.

27. Peder Valle, Bernt Knudsens vei 37, 1152 Oslo: Peder Valle mener småhusplanen generelt ivaretar småhusområdene på en god måte. Dagens § 6 nevner større trær. Foreslått presisering sikrer annen vegetasjon slik at eksisterende landskap og vegetasjon integreres og gjøres avgjørende for nybyggets størrelse og plassering.

§7: Småhusplanen kritiseres for at vår tids arkitektur ikke vinner aksept, samtidig som "tradisjonaliserte" ferdighus med letthet godkjennes, manglende arkitektonisk kvalitet til tross. Kravet om "skråtak" bør videreføres der dette er fremherskende takform. For nybygg som skarpt kontrasterer tilstøtende bebyggelse bør arealutnyttelsen kreves redusert. Maksimal utnyttelse bør kun tillates dersom nybygg gjenspeiler tilstøtende bebyggelse på en måte som binder bygningsmiljøet sammen. I § 10 bør det stilles strenge krav til oppfyllelse av øvrige kriterier før maksimal utnyttelse innvilges. I § 12 bør det innføres kvalitetskriterier på utearealer. I fortettingsprosjekter går størstedelen av utearealet med til innkjørsel, biloppstillings og snuplasser, gangveier og påkrevet avstand til tomtegrense uten egentlige arealer opparbeidet som hage, og det bør ved fortetting defineres andel av utearealet som skal være opparbeidet/beplantet, lett tilgjengelig for alle boenheter.

28. Tor Løken, Havnabakken 26, 0874 Oslo: Tor Løken viser til informasjonsmøtet og PBEs utsagn om Småhusplanen fra 2004 hvor sterkere hensyn til omgivelsene var i fokus. Tor Løken peker på at den tilsluttede effekt ikke er nådd og viser til Hansemyrveien 16b der det er oppført 3-etasjes bygg i et område med en- og to-etasjes hus og hvor både utforming og byggestil avviker fra områdets bygningsmessige karakter. Når det nå diskuteres innført en "maksimalhøyde" må den virke høydereduserende. Tor Løken peker på at parkering i villaområdene er en utfordring. Begrensning av parkering under bygningen bør ikke innføres men det bør oppmuntres til at parkering fjernes fra gatene og nevner John Colletts allé og Bergslia.

29. Tor Engebretsen, Peter Aas vei 35, 0667 Oslo: Tor Engebretsen viser til utbygging på nabotomten, en fortetting han er motstander av.

30. Petter Gran-Jansen, Skådalsveien 21 F, 0781 Oslo: Petter Gran-Jansen viser til møte 09.03.2010 hvor det presentert endring av § 9 hvor det foreslås 12 meters byggeavstand til sidebekker i tråd med ny grøntplan og spør om det blir forskjell i beregning av BYA i områder merket A med BYA på 18 %. Det foreslås følgende tilføyelse i § 10 a: *Eiendommer langs registrerte sidebekker tillates bebyggt areal (BYA) inntil 18 %.*

31. Søren Yran, siv.ark.: Søren Yran mener en god formulering knyttet til vegetasjon og terreng er tilstrekkelig. Færrest mulig biler i gatene bør være et mål viktigere enn begrensning av parkering under bakken og 30 % er for lavt. Randsone (grense mot blokker, kjøpesenter, skole) bør vurderes for høyere fortetting med harmoniske overganger og det bør inn en egen bestemmelse for randsone, evt som utvidelse av § 10 c. Utomhus-bestemmelsen bør lempes på i randsone da det ofte er tilstrekkelig uteområder rett utenfor grensen av småhusplanen.

5.6 PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL SAMRÅDSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER

Kommentarer til de enkelte forhånds- og samrådsuttalelsene er samlet og omtalt temavis under, og omhandler først og fremst overordnede problemstillinger. Vurderingene som er gjort omfatter også innspill som gjelder enkelte eiendommer/ byggesaker, uten at den enkelte sak er kommentert her.

Kompleksitet og saksomfang for gjeldende plan

Det er knyttet stor arbeidsmengde til saksbehandling av byggesaker i småhusplanens områder. Planens kompleksitet og det store omfanget av klagesaker tilsier behov for mer målbare og presise bestemmelser der det gis mindre rom for tolkning av begreper og planens handlingsrom. Mange av høringsinnspillene stiller seg positive til planrevisjonen og ser nødvendigheten av å justere planen.

Områdeavgrensning mellom stasjonsnære områder og Småhusplanen

Da planjusteringen ikke omhandler endringer i plankartet er det i denne omgang ikke aktuelt å se på grensejusteringer mellom ulike planer.

Definisjon av nærområde

Etaten har fått motstridende innspill til definisjon av nærområde. Ved ytterligere å se på et mer begrenset område vektlegges den visuelle opplevelsen lokalt.

Tilpasning til terreng og vegetasjon

God terrengtilpasning bidrar positivt både til å bedre samspillet mellom eksisterende og ny bebyggelse, ivareta småhusområdenes grønne karakter og opprettholde lokale landskaps- og vegetasjonsmessige særtrekk i småhusområdene. Ved å redusere terrenginngrepene vil en større del av tomta og dens naturlige vegetasjon skånes og konsekvensene for store trær, grunnvann og biologisk mangfold bli mindre ved bygging. Friluftsetatens innspill om kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, som å ta vare på naturtypelokaliteter og å stille krav til bevaring av naturlig vegetasjon på tomta, er ikke fulgt opp i bestemmelsene fordi dette vil gi et for komplisert forvaltningsregime i byggesaksbehandlinger. Kartfestet informasjon om utstrekning og typer av biologisk mangfold benyttes i saksbehandlingen og anses å fange opp temaet og kan henvises til i Veilederen som skal utarbeides. Håndtering av masser for å unngå spredning av spesielt problematiske fremmede arter kan også innarbeides i Veilederen.

Innspillet om å stille krav til et minste opparbeidet hageareal, for å sikre småhusområdenes grøntpreg, er et interessant forslag. Planen foreslår at man setter en øvre grense for andelen harde flater på tomten, blant annet for å ivareta lokal overvannshåndtering. Øvrige utearealer kan fritt opparbeides så lenge kravene til vanngjennomtrengelighet og uteoppholdsarealer er ivaretatt. Arealer avsatt til kjøring og parkering inngår ikke i uteoppholdsarealene, jmf Veileder.

Forslag om å ta større hensyn til trær og grøntstruktur er ivaretatt, blant annet ved definisjon av større trær og krav til sikring av vekstvilkår. En marksikringsplan skal angi særskilte skjermingstiltak i enkeltprosjektens byggeperiode. Ved fjerning av større trær skal disse erstattes med nye. Friluftsetaten og Treets venner har også foreslått tilstandsvurdering for større trær ved sertifisert trepleier. Pr i dag anses et slikt vern som omfattende å gjennomføre i praksis. Håndhevelse av plankrav og oppfølging av ulovligheter knyttet til fjerning av trær vil være svært arbeidskrevende. Plan- og bygningsetaten vil først og fremst prioritere dette i andre planer der svært eksponerte landskaps – og naturtrekk ønskes ivaretatt.

Hensynet til eksisterende bebyggelse

§7 omhandler forholdet mellom nye tiltak og eksisterende bebyggelse. Mange høringsparter viser til nødvendigheten av at ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende bebyggelse og lokalmiljø. Det skjønsmessige begrepet "på en harmonisk måte" skaper stort tolkningsrom rundt graden av tilpasning til det eksisterende. Flere parter, deriblant "Utvalget for harmonisk fortetting", mener begrepet står sentralt for ivaretagelsen av planens intensjon. Flere mener hensynet til takform, særskilt skråtak, er et viktig trekk ved bebyggelsen i enhetlige områder. En mer nøytral holdning til arkitektonisk form, er lagt til grunn ved endringen av bestemmelsen, i tråd med byutviklingskomiteens bestilling.

Bestemmelsen styrer ikke særskilt ivaretagelse av nye og innovative bærekraftsprinsipper i byggeriet. Dette foreslås tatt med i revidering av Veilederen. Justering av byggehøyder som kompenserer for økte isolasjonskrav etter ny teknisk forskrift (TEK) er heller ikke foretatt.

Differensierte avstandskrav til hoved- og sideløp for vassdrag

Innspill om å justere avstandskrav til vassdrag som skiller mellom hoved- og sideløp er ivarettatt i planforslaget og i overensstemmelse med forslag til ny grøntplan, oversendt til politisk behandling våren 2010. Da plankartet ikke endres i planjusteringen, vil det ikke bli foretatt endringer av byggelinjer eller avgrensninger for A- og B-områder.

Beregningsregler for tomtens utnyttelse og krav til byggehøyder

Fylkesmannen har stilt krav til en entydig øvre utnyttelsesgrad for Småhusplanen. Betingelsen om redusert utnyttelse for tiltak med dårlig helhetsløsning er derfor tatt ut av planen. Behovet for å tilpasse tiltakets størrelse til omgivelsene ivaretas gjennom bruken av §§ 6 og 7. Ifølge flere uttaleparter skaper store byggehøyder fortsatt uheldige volumkontraster, til tross for innskjerpingen gjeldende plan representerer. "Total høyde" foreslås innført for å redusere terrenginngrep og høyder, der fyllinger og skjæringer inngår i de samlede høydeberegningene for tiltaket.

Parkeringskjellere foreslås fortrinnsvis å ligge under bygningsvolumet over. Etaten har av den grunn valgt ikke å stille ytterligere krav til overdekkinger ved underjordiske anlegg. Anlegg under bakken er foreslått styrt av en øvre grense på 26 % av tomten for å begrense størrelsen på disse, av terrengmessige hensyn.

Parkeringsplasser

Småhusplanen legger opp til at parkeringsplasser løses på den enkelte tomt, ihht gjeldende parkeringsnorm. Behovet for tilstrekkelig antall tilgjengelige parkeringsplasser anses derfor ivarettatt for nye tiltak. For prosjekter med mer enn tre boenheter foreslås at minst 25 % av parkeringen skal ligge på terreng og ikke være overbygget, og derav være lett tilgjengelige parkeringsplasser, blant annet for gjesteparkering.

Krav til støydempende tiltak for nye boliger og utomhus oppholdsareal.

Havnevesenet viser til behovet for å stille ekstraordinære støykrav til boligbebyggelse og uteoppholdsarealer i særskilt støyutsatte områder med samferdselsanlegg. Etaten betrakter dette som lite aktuelt, da Småhusplanens områder ikke tilgrenser slike støyutsatte områder.

Uteoppholdsarealer

For blant annet å ivareta behovet for lek og fysisk aktivitet i småhusbeltet, ut over aktivitetstilbudet store hager kan romme, foreslås innført krav til felles uteoppholdsarealer ved oppføring av mer enn 6 boenheter. Størrelse, utforming, skjerming mot trafikk og støy, solforhold samt avgrensning mot private oppholdsarealer kan være avgjørende for hvor velbrukte og vellykkede slike fellesarealer er. Det er derfor stilt krav til størrelse og beliggenhet.

Fortetting i småhusområder skjer ofte på bekostning av kvaliteten på utearealer, der høy utnyttelse på små tomter begrenser mulighetene til å skape skjermede oppholdsarealer. For private uteoppholdsarealer er det foreslått en minstestørrelse på 8 m x 8 m for arealene. Dette for å heve kvaliteten på oppholdssonen, samtidig som det kan legges til rette for bevegelsesrettet bruk og lek. Oslo arkitektforening mener kravet vanskelig lar seg gjennomføre på marginale små og bratte tomter og foreslår at takterrasser inngår i uteoppholdsarealet. Dette er ikke tatt hensyn til i forslaget til bestemmelser fordi gode uteoppholdsarealer anses som viktige å sikre.

Fortetting av småhusområder og behovet for sosial og teknisk infrastruktur

Undervisningsbygg har spilt inn Oslos prekære mangel på skoletomter. Fortetting av småhusområder har de siste år bidratt til rundt 10 % av Oslos samlede boligbygging, noe som tilsvarer rundt 300 boliger i året. Veksten skjer spredt i hele området og vil over tid i liten grad påvirke skolebehovet for de mest pressede skolekretsene.

Behovet for å ivareta fremtidig gode og bærekraftige renovasjonsløsninger i småhusbeltet anses å være tilstrekkelig godt nok ivaretatt i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" og "Veileder for plassering av avfalls-beholdere". Bestemmelser som fanger opp behovet for å avsette tilstrekkelige arealer og koordinering av renovasjonsløsninger for større områder, som kildesorteringsanlegg og minigjenbruksstasjoner, er derfor ikke utarbeidet.

Oppdatert kartfesting av kjente automatisk fredede kulturminner

Kvalitetssikrede data fra Byantikvaren foreslås innarbeidet i PBEs digitale kartdatabase fremfor gjennom endring av det juridiske plankartet.

Forurenset grunn og radonforekomster

Deler av småhusområdet har forekomster av radon i grunnen og Helse- og velferdsetaten viser til nye tiltaksverdier for radon (100 Bq/m³). For øvrig gjelder forurensningsforskriften ved opprydding i forurenset grunn. Hele Oslo er utsatt for radon og tema ivaretas i alle relevante byggesaker.

5.7 BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Planarbeidet skal begrenses til de tema som har vært hovedutfordringen ved forvaltning av planen. Det vil i hovedsak si justering av §§ 6, 7 og 10 i reguleringsbestemmelsene, samt vurdering av kvalitative krav til utearealer. Det er ikke et mål å lage en ny reguleringsplan for områdene, men å justere / endre eksisterende reguleringsbestemmelser.

Under følger en gjennomgang av paragrafene som foreslås endret. Først gjennomgås §§ 6, 7, 10 og 12, med mål og beskrivelse/vurdering av foreslåtte endringer av bestemmelsene. Deretter oppsummeres mindre endringer i §§ 5, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 18 og 20, samt ny § 21. Se nye bestemmelser under punkt 3. Planbestemmelser (s. 6).

§ 6 Terrengetilpasning og plassering av bebyggelse

Mål for endringer

Forbedret avslagshjemmel, større entydighet og målbarhet og bedre ivaretagelse av terrengetilpasning og vegetasjon.

Endringsgrep

- Paragrafens navn endres fra "plassering av bebyggelse" til "Plassering av bebyggelse og terrengetilpasning". Navneendringen signaliserer økt oppmerksomhet på terrengetilpasning.
- Vage og manglende definisjoner har tidligere ført til vide tolkningsmuligheter av begreper som benyttes. For å unngå dette innføres definisjoner i bestemmelsene. Begrepene som defineres i § 6 er "nærrområde", "bebyggelsesstruktur" og "enhetlig bebyggelsesstruktur".
 - *Definisjon nærrområde: Med nærrområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a og 1b. Målet er å lage en entydig definisjon, slik at uenighet om nærrområdets utstrekning unngås. Avstanden 80 m er valgt da det som regel vil omfatte to til tre eiendommer (i*

begge retninger), et antall som i de fleste tilfeller anses tilstrekkelig. En ulempe ved en mer presis definisjon er at den i enkelte tilfeller kan vise seg å være for snever eller dårlig tilpasset den aktuelle situasjonen. Av den grunn suppleres bestemmelsene med følgende setning: *Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.*

- Definisjon bebyggelsesstruktur og enhetlig bebyggelsesstruktur: *Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert på, på den enkelte tomt, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, landskap/terreng, bekkeløp og grøntdrag. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at bygningene på $\frac{3}{4}$ av tomtene innenfor nærområdet har lik plassering i forhold til ett eller flere av ovennevnte elementer. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei, bekkeløp, eller grøntdrag skal denne avstanden videreføres.*
- Veilederens maksimalhøyder for støttemurer, fyllinger og skjæringer tydeliggjøres ved at de tas inn i bestemmelsene. Støttemurer skal ha innbyrdes avstand på minimum 8 m. For skrånende tomter er maksimalhøyden 1 m og for bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 er maksimalhøyden 1,5 m. På flate og svakt skrånende tomter (slakere enn 1:6) skal terrenget tilbakeføres til opprinnelig nivå etter utbygging. Innføring av maksimalhøyder medfører lite rom for fortolkning og forbedret avslagshjemmel ved skjemmende terrenginngrep sammenlignet med eksisterende bestemmelser. I dag sier bestemmelsene kun at ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.
- For å bedre terrengmessig overgang til nabotomter tilføyes en bestemmelse om at det bare er tillatt med én støttemur, fylling eller skjæring på under 0,5 m innenfor firemeterssonen mot nabogrensen. En følge av denne bestemmelsen kan være økt antall dispensasjonssøknader, da blant annet avkjørsler ofte ligger i nabogrensen.
- Forsvarlig overvannshåndtering og motvirkning av avrenning og uttørking er et aktuelt tema også i småhusområdene. Det innføres krav om lokal overvannsdiskonering på egen eiendom, samt en begrensning på maksimalt 40% av tomtens areal (herunder bebygd areal) for harde, vann-ugjennomtrengelig overflater, slik at et minimum av permeable overflater sikres på tomten.
- For bedre beskyttelse av større trær og for å gjøre bestemmelsen mer konkret, defineres større trær til trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Det kreves avsatt tilstrekkelig plass til utvikling av rotsystem og krone, samt nyplanting ved felling av større trær. Et problem med bestemmelser om trær er at kommunen har liten mulighet til å følge opp, ofte snauhugges tomter før innsendelse av søknad, og felling av større trær får ingen konsekvenser.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Mål for endringer

Forbedret avslagshjemmel, større entydighet og nøytralitet overfor ulike arkitekturstiler.

Endringsgrep

- Formuleringen "på en harmonisk måte opprettholde" i første avsnitt strykes. Begrepet er lite presist og gir mange tolkningsmuligheter. Ny og mer nøytral formulering er: "Nye tiltak skal videreføre nærområdets byplanmessige karakter..."
- Kravet om kvalitet beholdes, men endres slik at ordvalget er i tråd med veilederen.
- Definisjon av byplanmessig karakter tas inn i bestemmelsene: *Med byplanmessig karakter menes hvordan bebyggelsen i et større område danner offentlige gateløp og uterom og henvender seg til omgivelsene.*
- Bestemmelsen endres ved at det kreves at nye tiltak gjennom *et flertall av elementene* høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk skal samspille med eksisterende bygninger og terreng. Målet er både samspill med eksisterende og en viss fleksibilitet ved utforming av ny bebyggelse.

- I nærrområder med ensartet bebyggelse skal hensyntagen til denne tillegges særlig vekt.

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

Mål for endringer

Entydig øvre grense for bebygd areal (BYA), forbedret avslagshjemmel og begrensning av terrenginngrep.

Endringsgrep

- Tillatt utnyttelsesgrad tydeliggjøres ved en entydig øvre grense for bebygd areal (BYA).
- Med flate tak menes tak med én gesimshøyde hvor gesims er takets høyeste punkt.
- Det innføres en bestemmelse som setter en høydebegrensning på hele tiltaket til 10,5 m. Høyden (total høyde (HT)) måles ved normalprojeksjon av bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger (se figur 2a og 2b, s. 8). Der man velger store fyllinger på boligens nedside vil dette gå på bekostning av høyden som kan tillates på bygningen. For å oppnå maksimal utnyttelse vil de fleste velge en løsning hvor bebyggelsen forholder seg mest mulig til eksisterende terreng. Dette vil bidra til at ny bebyggelse vil fremstå som mindre dominerende sett i forhold til nærområdet. For øvrig endres høydebestemmelsene slik at de måles i forhold til eksisterende terreng.
- Store inngrep i terreng har store konsekvenser for landskapet, både sett i forhold til fjernvirkningen og nærområdet. Begrensning av inngrep i terreng er også den viktigste forutsetningen for sikring av eksisterende trær og vegetasjon. I en del nyere prosjekter i planområdet er parkeringskravet løst ved å legge store parkeringsanlegg under bakken. Da bebyggelse under terreng ikke medregnes i bebygd areal har slike parkeringsanlegg vært mulig innenfor rammene av gjeldende regulering. Resultatet har til tider vært omfattende inngrep i terreng og vegetasjon. For å redusere terrenginngrepene innføres det en begrensning på anlegg under bakken. Det foreslås at bebyggelse under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk og maksimalt utgjøre 26% av tomtens areal. Dette er en viktig endring som vil medføre en innstramning i forhold til dagens situasjon. Det vil også være en entydig avslagshjemmel. Ulemper ved denne bestemmelsen kan være at nye bygninger kan få uheldige proporsjoner ved at de tilpasses parkeringskjellerens dimensjoner, samt tilfeller av økt parkering på terreng.
- Parkeringsbestemmelsen endres slik at parkeringsplasser skal være minimum 18 m² pr plass på terreng og minimum 15 m² i kjeller. Ved flere enn tre boenheter skal minimum 25 % av parkeringskravet ligge på terreng og ikke være overbygget.

§ 12 Uteoppholdsareal

Mål for endringer

Innføring av kvalitetsnormer for utearealer.

Endringsgrep

- Det foreslås to alternative normer til minstestørrelse på uteoppholdsareal til offentlig ettersyn, ett av dem skal videreføres. Alternativ 1 er dagens bestemmelse, med en mindre endring: Begrepet boenhet forandres til boenhet/leilighet. Punkt d) kan dermed strykes, kravene til uteoppholdsareal gjelder uavhengig av om det er en hoved- eller sekundærleilighet. Alternativ 2 innfører en minstestørrelse på uteoppholdsareal lik 100% av bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten. Dette alternativet er et forsøk på å imøtekomme tilfeller hvor det søkes om å bygge f.eks eneboliger, men hvor det deretter seksjoneres til leiligheter etter godkjent ferdigattest. Etter seksjonering oppfyller ikke størrelsen på uteoppholdsarealene lenger kravet i bestemmelsene. En minstestørrelse tilsvarende 100% av bruksarealet vil sikre uteoppholdsareal i slike prosjekter.

- Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig fra boligen, skal plasseres best mulig i forhold til sol, støy og andre miljøbelastninger og skal være egnet for aktivitet og lek. Dette er en klar kvalitetsforbedring, dagens bestemmelser stiller ingen kvalitative krav til uteoppholdsarealer.
- Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte et samlet areal med en minste areal på 8 x 8 m pr boenhet. Det vil utgjøre en kvalitativ forbedring sammenlignet med eksisterende bestemmelser, men kan utløse dispensasjonssøknader ved inndeling i parseller smalere enn 8 m.
- Ved flere enn 6 boenheter innføres det krav om at minimum 1/3 av uteoppholdsarealet skal være et samlet uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 m, hvor minst 60% skal være solbelyst 1. mai kl. 15.
- Takterrasser skal plasseres slik at innsyn til nabobebyggelsens uteoppholdsareal unngås.

Øvrige paragrafer

§ 5 Utomhusplan

Følgende er lagt til ved slutten av 1. ledd siste setning: "som sikrer tilstrekkelige grøntarealer, jfr § 6"

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Siste del av § 8 har i dag en både vag og komplisert formulering som gjør den lite anvendbar i konkrete saker. Begrepet "moderhuset" foreslås innført, ved at moderhusets ordensprinsipper skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse. Med moderhuset menes det eksisterende huset som nye tiltak skal ta hensyn til. Målet er at paragrafen skal bli tydeligere og enklere å anvende.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Avstandskrav til vassdrag tilpasses krav i forslag til Grøntplan for Oslo: 20 m til vannkant mot vassdrags hovedløp og 12 m til vannkant mot sideløp. Hovedløp og sideløp er definert i gjeldende og revidert forslag til Grøntplan for Oslo, som det henvises til i bestemmelsene.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter og seksjonering

2. ledd foreslås slettet. Videre foreslås følgende ny presisering: Seksjonering tillates kun hvis kravene i §§ 10, 12, 15 og 16 tilfredstilles. Bestemmelsen kan være vanskelig å følge opp fordi seksjoneringsloven primært styrer eierforhold.

§ 14 Veier

2. ledd er strøket da dette framgår av loven.

§ 16 Luftforurensing

Ordene "gi tilfredsstillende luftkvalitet" foreslås endret til "gi bedre luftkvalitet".

§ 18 Automatisk fredete kulturminner

Alternativ 2 er som tidligere med unntak av at "innenfor planområdet" i 2. ledd, 2. setning er endret til "for det samlede tiltaket". Alternativ 1 er omtrent identisk med alternativ 2, men med følgende ordlyd lagt til i slutten av 2. ledd, 2 setning: "før rammetillatelse gis" og uten følgende ordlyd i 3. ledd, siste setning: "og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser)". Kravet om omregulering trer i kraft både når det fremmes søknad om å frigi funn og når funnet er av et slikt omfang at det tilsier regulering til hensynssone bevaring/båndlegging. Dette gjør at ordningen anses som svært u hensiktsmessig i de tilfeller funnene skal frigis. Forslaget til endring (alternativ 1) kan legge til rette for at frigiving kan gjøres uavhengig av en reguleringsendring.

Kravet om omregulering trer i kraft både når funnet er meldt frigitt fra antikvariske myndigheter og når funnet tilsier sikring gjennom regulering ihht kulturminneloven. Dette gjør at ordningen anses som svært uhensiktsmessig for de frigitte funnene. Forslaget til endring (alternativ 1) kan legge til rette for at frigiving kan gjøres uavhengig av reguleringsendring.

§ 20 Dokumentasjon

Krav til dokumentasjon justeres og tilpasses reviderte bestemmelser. Under punkt b) tilføyes krav om at avgrensning av private og samlet uteoppholdsareal vises, hvordan 60% vanngjennomtrengelige arealer sikres, samt inntegne større, eksisterende trær med plass til rotsystem og krone. Nytt punkt i) krever marksikringsplan og nytt punkt j) redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

§ 21 Kabler

Det innføres krav om at nye kabelanlegg samt alle vesentlige ombygginger og utvidelser av eksisterende kabelanlegg skal graves ned.

5.8 KONSEKVENSER

Barn og unge

Endret regulering vil ha positive konsekvenser for barn og unge. Krav til størrelse på minste samlet uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal ved flere enn 6 boenheter vil være en bedring sammenlignet med dagens bestemmelser. Det kreves også at uteoppholdsarealet skal være egnet for aktivitet og lek og ha gode solforhold.

Risiko og sårbarhet

Stein- og jordskred og flom. Deler av planområdet er bratt og mulighet for stein- og jordskred er derfor reelt. Eventuell fjerning av vegetasjon på en eiendom kan medføre at faren for jordskred øker. Tilsvarende kan utsprenninger av blant annet kjellere øke faren for steinskred. Justerte reguleringsbestemmelser legger imidlertid større begrensninger på terrenginngrep og fjerning av vegetasjon. Faren for stein eller jordskred antas således redusert. Tilsvarende medfører begrensninger på kjellere og andel harde overflater at lokal overvannsdiskonering i større grad kan skje på egen tomt. Justert avstandskrav til sidevassdrag anses som beskjedent i forhold til fare for flom.

Brann- og eksplosjonsfare

Deler av planområdet grenser til hovedveier, jernbanen, industriområder, bensinstasjoner m.v. Faren for ulykker som innebærer stor eksplosjons- og brannfare anses imidlertid som begrenset. Deler av planområdet er bratt og deler av bebyggelsen er derfor tilgjengelig for redningskjøretøy kun fra lokalvei. Byggehøydene i reguleringsplanen er imidlertid moderate, for det meste begrenset til + 2 etasjer med underetasje. Behovet for tilgjengelighet for redningskjøretøy helt inn til bebyggelsen anses således som begrenset.

Universell utforming

Universell utforming vil, i forbindelse med tiltak, bli ivaretatt i henhold til Teknisk forskrift.

5.9 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE KONKLUSJON

Hovedhensikten med justering av gjeldende reguleringsplan for småhusområder i ytre by er å tydeliggjøre intensjonen med småhusplanen ved å justere og supplere ordlyden i paragraf 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 20 og 21. Forslaget er en presisering og for utearealene en innskjerping i forhold til eksisterende reguleringsplan, særlig for ny bebyggelse på skrånede tomter. Med de foreslåtte endringer mener Plan- og bygningsetaten at planintensjonen kan oppnås på en bedre måte enn ved gjeldende reguleringsplan. Etaten vil foreta endelig vurdering av planforslaget etter offentlig ettersyn.



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

46/10

Næringsetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 27.05.2010

Deres ref:
ASNY-2010-00784

Vår ref (saksnr):
201000988-2

Saksbeh:
Milla Dokka,

Arkivkode:
944.4

**VALENTINO'S, KIRKEGATA 30:
HØRINGSUTTALELSE TIL NY SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING INNE**

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 986 200 274 La Boheme Bar & Restaurant Hus AS* som, på vegne av *Valentino's, Kirkegata 30, 0153 Oslo*, søker om bevilling for skjenking inne til kl 03:00 (åpningstid inne til kl 03:30).

Valentino's har ikke skjenkebevilling. Dette er en ny bevillingssøknad. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *Kirkegata 30* ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Valentino's, Kirkegata 30, 0153 Oslo* får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne til kl 03:00.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 85/10, den 25.05.2010).

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingsjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

47/10

Næringsetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 27.05.2010

Deres ref:
ASUAR-2010-00786

Vår ref (saksnr):
201000989-2

Saksbeh:
Milla Dokka,

Arkivkode:
944.4

BRUNELLO, STENERSGATA 10: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING VED UTVIDELSE AV AREAL UTE

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 989 467 514 Rossini AS* som, på vegne av *Brunello, Stenersgata 10, 0155 Oslo*, søker om skjenkebevilling i forbindelse med utvidelse av serveringsareal ute.

Brunello har bevilling for skjenking inne til kl 03:00 og skjenking ute til kl 23:30.

Brunello er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *Stenersgata 10* ligger i sentrum.

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

Bydel St. Hanshaugens vurdering er at bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Brunello, Stenersgata 10, 0155 Oslo* får skjenkebevilling for hele serveringsarealet ute.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 85/10, den 25.05.2010)

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

48/10

Næringssetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 27.05.2010

Deres ref:
ASAB-2010-00799

Vår ref (saksnr):
201001011-2

Saksbeh:
Miilla Dokka,

Arkivkode:
944.4

**TORO TORO TAPAS RESTAURANT, RUSELØKKVEIEN 14:
HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING VED EIERSKIFTE**

Bydel St. Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 995 344 106 Tapas AS* som, på vegne av *Toro Toro Tapas Restaurant, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo*, søker om skjenkebevilling inne og ute i forbindelse med eierskifte.

Før eierskiftet hadde virksomheten bevilling for skjenking inne og ute til kl 03:00. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *Ruseløkkveien 14* ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Toro Toro Tapas Restaurant, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo* fortsatt får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne og ute til kl 03:00.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 85/10, den 25.05.2010)

Med hilsen

Tone Frønes
bydelsdirektør

Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

49/10

Næringssetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 27.05.2010

Deres ref:
ASNY-2010-00836

Vår ref (saksnr):
201001072-2

Saksbeh:
Milla Dokka,

Arkivkode:
944.4

**ROYAL OAK, PILESTREDET 9:
HØRINGSUTTALELSE TIL NY SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING INNE**

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 995 403 706 Royal Oak AS* som, på vegne av *Royal Oak, Pilestredet 9, 0180 Oslo*, søker om bevilling for skjenking inne til kl 03:00 (åpningstid inne til kl 03:30).

Royal Oak har ikke skjenkebevilling. Dette er en ny bevillingssøknad. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *Pilestredet 9* ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Royal Oak, Pilestredet 9, 0180 Oslo* får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne til kl 03:00.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 85/10, den 25.05.2010).

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

50/76

Næringssetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 31.05.2010

Deres ref:
AUTE-2010-00887

Vår ref (saksnr):
201001116-2

Saksbeh:
Milla Dokka,

Arkivkode:
944.4

**SUKKERBITEN, A-11 BJØRVIKAUTSTIKKEREN (ØYA UTENFOR OPERAEN):
HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING INNE I TELT
OG UTE PÅ FRILUFTSAREAL FRA OG MED 01.06 TIL OG MED 15.09.2010**

Bydel St, Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 995 436 604 Sukkerbiten AS* som, på vegne av *Sukkerbiten, A-11 Bjørvikautstikkeren, 0150 Oslo*, søker om bevilling for skjenking ute (inkluderer skjenking i serveringstelt) på øya rett utenfor Operaen i Bjørvika.

Det søkes om bevilling for skjenking i forbindelse med arrangement og lignende i perioden 01.06. – 15.09.2010, med åpningstid ute til kl 03:30 og skjenketid ute til kl 03:00.

Sukkerbiten har ikke skjenkebevilling. Dette er en ny søknad. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Serverings- og skjenkearealet, med adresse *A-11 Bjørvikautstikkeren, 0150 Oslo* ligger på den lille øya (Sukkerbiten) i Bjørvika. Området hører til Sentrum.

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av myndighet.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:


Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil føre til en økning av sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Sukkerbiten, A-11 Bjørvikautstikkeren, 0150 Oslo* får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk ute på friluftareal og inne i telt til kl 03:00 i perioden 01.06.2010 – 15.09.2010.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av myndighet (BU-sak 85/10, den 25.05.2010).

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

51/10



Oslo kommune

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	25 MAI 2010	Avskv.
Sak: 04/2183	Dok. 42	
Arkivkode	519	

Oslo Politidistrikt, Trafikkseksjonen
Postboks 8101, Dep
0032 OSLO

Dato: 20.5.2010

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200704166-98


Saksbeh.:
Bjørn Meaas, 23493140

Arkivkode:
612,0

KNUD KNUDSENS PLASS - FORSLAG TIL PLASSERING AV TAXIHOLDEPLASS.

Samferdselsetaten viser til vedlagt dokumentasjon og tidligere kontakt i saken.
Vi ber om at Politiet vedtar skilting av taxiholdeplass på hjørnet av Schwensensgate /
Ullevålsveien i tråd med Bydel St.Hanshaugens vedtak av 23.3.2010.

Med vennlig hilsen


Aslaug Vassbotn
seksjonsleder


Bjørn Meaas
spesialingeniør

- Vedlegg:** Bydelutvalgets vedtak av 23.3.2010.
Klage på vedtak fra Schwensens gate 22 den 6.4.2010
Brev fra SAM til Bydel Sthanshaugen 12.4.2010
Bydel St.Hanshaugens svar av 29.4.2010
Brev fra SAM til Renovasjonsetaten den 10.5.2010

Kopi til: Bydel St.Hanshaugen v/Elin Løvseth
Renovasjonsetaten
arve.hedenstad@gmail.com



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

MOTTATT

Samferdselsetaten

OSLO KOMMUNE	
SAMFERDSELSETATEN	
Arkivkode: 612.0	Saksb.
Saksnr: 07109166	Doknr: 91

30 MARS 2010

Dato: 26.03.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200402183-34

Elin Lovseth, 23475652

519

KNUD KNUDSENS Plass - TAXIPLASSERING

Vedlagt oversendes bydelsutvalgets vedtak fattet i møte 23.03.2010.

Med hilsen

Tone Frønes
bydelsdirektør

Ole Kristian Brastad
avdelingsjef

Vedlegg: BUvedtak

Kopi til: St. Hanshaugterrassen II AS
Sameiet Schwensens gate 22
Oslo politidistrikt v/trafikkplan



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

OSLO KOMMUNE SAMFERDSELSETATEN	
Arkivkode: 612.0	Saksb:
Saksnr: 07104100	Doknr: 96

MOTTATT

- 5 MAI 2010

Samferdselsetaten
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Dato: 29.04.2010

Deres ref:
200704166-93

Vår ref (saksnr):
200402183-40

Saksbeh:
Elin Lovseth, 23475652

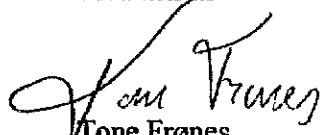
Arkivkode:
519

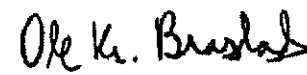
KNUD KNUDSENS Plass - plassering av taxi - klage på bydelens vedtak

Bydelen viser til brev fra Samferdselsetaten datert 12.04.2010.
Saken ble behandlet i bydelsutvalgets AU i møte 22.04.2010.

Bydelsutvalget opprettholder sitt vedtak i saken av 23.03.2010

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef

MOTTATT

08 APR. 2010

Styret i Schwensens gate 22
v/styreleder Kristen Sohn Christensen
Schwensens gate 22
0170 Oslo

OSLO KOMMUNE	
SAK NR. 200704166-73	
Aktid: 6120	
Saksnr. 07104166	Dokument 92

Oslo, 6. april 2010

Samferdselsetaten Oslo Kommune
Postboks 6703 Etterstad
0609 Oslo

Klage på vedtak om flytting av taxiholdeplass

Vi viser til St. Hanshaugen bydelsutvalgs vedtak den 23.03.10 om flytting av taxiholdeplass til Schwensens gate. Vi ønsker herved å synliggjøre at samtlige ekspertinstanser fraråder flytting av drosjeholdeplassen til Schwensens gate. Vi oppfordrer derfor Samferdselsetaten til å gripe inn i saken.

- I Bydelsutvalgets egen konklusjon i Skisseprosjektet for oppgraderingen, dato 16.07.2008, utpekes Geitmyrsveien som det beste alternativet: "Schwensens gate vurderes som mindre egnet både som følge av nærhet til boliger og at tilgjengelig areal er lite" heter det i bydelsutvalgets vedtak.
- I Forprosjektet utarbeidet av ViaNova Plan og Trafikk på oppdrag fra Samferdselsetaten, dato 21. 04.2008 trekkes Geitmyrsveien frem som eneste brukbare alternativ: "Dersom taxiholdeplassen skal forbli i området synes nåværende plassering mellom Geitmyrsveien og Ullevålsveien tross alt å være den beste i forhold til boliger i nærheten".
- Samferdselsetaten fraråder dette sterkt i brev av 13.05.2009 til Plan og bygningsetaten (Ref saks nr: 200704166-73). Årsaken er at "en plassering i dette krysset vil føre drosjeholdeplassen nærmere boliger og være til belastning for beboerne på denne siden av Ullevålsveien".
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttaler seg i tråd med alle faginstansene i en helt fersk uttalelse, datert 02.02.2010: "Ut fra sakens dokumenter er det trolig mest aktuelt å etablere en ny drosjeholdeplass i selve Geitmyrsveien" skriver Fylkesmannen.
- Vi viser også til uttalelse fra Oslo politidistrikt, brevdato 03.02.2009, hvor det understrekes at politiet generelt har vært skeptisk til flytting av drosjeholdeplassen og har påpekt at etaten er blitt informert om planene på et senere stadium enn hva som er vanlig.

Som nærmeste gård til plassen, er vi allerede blitt vitne til en rekke ekstra ulemper:

- a. Oppgraderingen av Knud Knudsens plass har medført at det nå er cirka 15 færre parkeringsplasser på Knud Knudsens plass. Det er blitt mye vanskeligere å finne en parkeringsplass. Å flytte drosjeholdeplassen til krysset Ullevålsveien og Schwensens gate vil medføre enda færre plasser. Dette kan vi ikke leve med.
- b. Taxiene står altfor tett opptil boligene og medfører økt støy, forurensning og uønsket trafikk, særlig i helgene. Bilene har motoren i gang mens de venter. Dette er til større belastning i Schwensens gate enn i Geitmyrsveien, hvor en isolerende forhage foran gårdene fungerer som buffer.
- c. Økningen av trafikken skaper trafikkfarlige situasjoner på den lille plassen, på gata og ved fortauene.
- d. I vedtaket til Bydelsutvalget, fremheves det at drosjene "ikke må sjenere uteserveringen langs Ullevålsveien". Som beboere reagerer vi på at serveringssteders ve og vel skal gå foran beboernes.

Vi anmoder Samferdselsetaten om nøye å vurdere faginstansenes og beboernes innsigelser mot bruk av Schwensens gate som drosjeholdeplass samt å lytte til faginstansenes valg av Geitmyrsveien som beste alternativ for flytting av taxiholdeplassen.

Vennlig hilsen

Styret i Schwensens gate 22



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

52/10

Næringsetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 31.05.2010

Deres ref:
ASAB-2010-00759

Vår ref (saksnr):
201000990-2

Saksbeh:
Milla Dokka,

Arkivkode:
944.4

**RISTORANTE OG BAR TRE GALLI, STORTINGSGATA 16:
HØRINGSUTTALELSE TIL BEVILLINGSSØKNAD, ETTER EIERSKIFTE, FOR
SKJENKING I RESTAURANT, BAR, ROOM-SERVICE OG FRA MINIBARER PÅ
59 ROM I THEATER HOTEL**

Bydel St. Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 982 411 297 Gusto AS* som, på vegne av *Ristorante og bar Tre Galli, Stortingsgata 16, 0161 Oslo*, søker om bevilning for skjenking inne i restaurant, 2 barer og 59 rom i Theater Hotel.

Virksomheten har hatt tilsvarende skjenkebevilning før eierskiftet. Virksomhetsadressen *Stortingsgata 16* ligger i området definert som "indre del av sentrum".

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo, § 1 a) **Åpningstider for serveringssteder i sentrum** og § 2 **Skjenketid for alkoholholdig drikk** og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av myndighet.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Ristorante og bar Tre Galli, Stortingsgata 16, 0161 Oslo* fortsatt får bevilning for skjenking inne, gjeldende for bar på gateplan, restaurant, bar i 2. etasje, samt i 59 rom i *Theater Hotell, Stortingsgata 16*.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av myndighet (BU-sak 85/10, den 25.05.2010)

Med hilsen

Tone Frønes
bydelsdirektør

Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

53/10



Oslo kommune

Valleløyken-Bolteløyka Vel
ved Andreas Halsebakke
Anton Schjøtsgt 11
0454 OSLO

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	19 MAI 2010	Avskv.
Sak: 07/2353	Dok. 12	
Arkivkode 512		

Dato: 11.5.2010

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200901899-74

Saksbeh.:
Bjørn Meaas, 23493140

Arkivkode:
612,2

**VEDR. TOSIDIG SYKKELFELT I ULLEVÅLSVEIEN MELLOM
FAGERBORGGATA OG COLLETSGATE**

Vi viser til brev av 10.5.2010 samt tidligere kontakt i saken. Et opphøyd gangfelt har vist seg å være bedre trafiksikkerhetsmessig enn et trafikkllys. Vi vil derfor ikke sette opp trafikkllys ved kryssingen av Ullevålsveien ved General Birchsgate.

Når det gjelder fartsgrensen har Ullevålsveien den generelle fartsgrensen på samleveier og det er per i dag ingen umiddelbare planer om å redusere fartsgrensen til 40 km/t. Etablering av sykkelfelt hindrer ikke at fartsgrensen reduseres på et senere tidspunkt.

Det påpekes at det til dels er mye trafikk av biler over fortau fra Sofiesgate til Ullevålsveien. I forbindelse med etableringen av sykkelfelt som påbegynnes i år vil det bli utført tiltak for å hindre biltrafikk over fortauet fra Sofiesgate til Ullevålsveien. Det er derfor ikke aktuelt å etablere et midlertidig fysisk tiltak nå.

Med vennlig hilsen

Aslaug Vassbotn
Aslaug Vassbotn
seksjonsleder

Bjørn Meaas
Bjørn Meaas
spesialingeniør

Kopi til: Bydel St.Hanshaugen



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

54/10

Næringsetaten
Tollbugata 27
0157 OSLO

Dato: 04.05.2010

Deres ref:
ASNY-2010-00710

Vår ref (saksnr):
201000934-2

Saksbeh:
milla.dokka@bsh.oslo.kommune.no

Arkivkode:
944.4

**PARAGRAFEN, MØLLERGATA 15:
HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING VED EIERSKIFTE**

Bydel St. Hanshaugen viser til søknad fra *organisasjonsnummer 995 198 711 NorBar AS* som, på vegne av *Paragrafen, Møllergata 17, 0179 Oslo*, søker om skjenkebevilling i forbindelse med eierskifte. Stedet, som tidligere var en del av *Justisen, Møllergata 15* er skilt ut som egen virksomhet, med areal inne og ute, og er registrert i enhetsregisteret den 26.02.2010.

Stedet i *Møllergata 15 – 17* har tidligere hatt bevilling med skjenketid inne og ute til 03:00. Virksomheten er registrert i Enhetsregisteret under "Drift av restauranter og kafeer". Lokalene med adresse *Møllergata 17* ligger i sentrum.

Søknaden holder seg til bestemmelsene i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo § 1 a) og kan derfor behandles administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av kompetanse.

Høringsuttalelse fra sosialtjenesten:

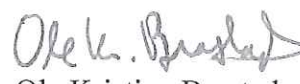
Bydel St. Hanshaugens vurdering er at denne bevillingen ikke vil bidra til å forsterke sosiale eller miljømessige problemer i området. Det anbefales at *Paragrafen, Møllergata 17, 0179 Oslo* fortsatt får bevilling for skjenking av alkoholholdig drikk inne og ute til kl 03:00.

Det forutsettes at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og for øvrig på en forsvarlig måte.

Vedtaket er fattet av bydelsdirektøren etter BUs vedtak om delegasjon av kompetanse (BU-sak 166/07, den 30.10.2007)

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingssjef



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Postadresse:
Postboks 6999 St.Olavs
plass
0130 Oslo

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686