

STEVNING

**TIL
OSLO TINGRETT**

OSLO, 12. FEBRUAR 2009

SAKSØKER 1: SKARPSNO VEL
V/JOHAN ANDREAS MELANDER
DRAMMENSVEIEN 104 J
0273 OSLO

SAKSØKER 2: AKSJON STANS!NO
V/HÅKON WIUM LIE
BOKS 464 SKØYEN
0212 OSLO

PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS
V/ADVOKAT STEIN NESS
POSTBOKS 359 SENTRUM
0101 OSLO

SAKSØKT: OSLO KOMMUNE
V/ORDFØREREN
RÅDHUSET
0037 OSLO

PROSESSFULLMEKTIG:

SAKEN GJELDER: REKLAMETÅRN - UGYLDIGE BYGGETILLATELSER

1. INNLEDNING

1.1 Kort om tvisten

Velforeningen Skarpsno Vel og aksjonsgruppen Aksjon Stans!no har i henhold til tvml § 5-2 varslet rettslige skritt mot Oslo kommune for å få underkjent rammetillatelser/igangsettelsestillatelser gitt til JC Decaux for oppføring av reklametårn ved Drammensveien 98, (nr. 3812), i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate (nr. 1058) og Bygdøy Allé/Gimleveien (nr. 1180), som ugyldige på grunn av saksbehandlingsfeil og uriktig rettsanvendelse.

Bilag 1: Prosessvarsel av henholdsvis 3. november 2008 og 23. januar 2009

Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten har ved brev av 15. desember 2008 varslet at man ikke har til hensikt å omgjøre tillatelsene.

Bilag 2: Brev fra Oslo kommune av 15. desember 2008

1.2 Partsevne og rettslig interesse

1.2.1 Skarpsno Vel

Skarpsno Vel med organisasjonsnummer 982 953 723 er i Brønnøysundregistrene registrert som forening/lag/innretning og er kategorisert som en interesseorganisasjon. Foreningen har nettsadresse www.skarpsnovel.no.

Skarpsno Vel ble stiftet i 1988 og er godt etablert i Skarpsno/Skillebekk, og engasjerer et høyt antall beboere i området rundt Bygdøy Allé, Drammensveien og Frognerstranda.

Skarpsno Vel arbeider særlig for å bevare området Skarpsno/Skillebekks kulturhistoriske verdi og er sterkt opptatt av at området skal beholde sitt arkitektoniske særpreg både når det gjelder bygg, anlegg, parker og uteområder.

Vilkårene etter tvistel. § 2-1 (2) og tvml. § 1-4, jfr. § 1-3 må derfor anses oppfylt.

1.2.2 Aksjon Stans!no

Aksjon Stans!no ble etablert høsten 2005 som en protestaksjon mot lysreklametårnene i Oslo og har som formål å få fjernet skjemmende reklameinstallasjoner i Oslo. Aksjonsgruppen organiserte et innbyggerinitiativ som ble overlevert Oslo Bystyre samme år. Det vises til nettadressen www.Stans.no, hvor mer enn 3000 underskrifter og kommentarer er samlet.

Aksjon Stans!no er blitt anerkjent som en saklig og seriøs aktør med hensyn til ivaretagelse av estetiske hensyn i bybildet, og er blant annet vært høringsinstans for Kommunal- og regionaldepartementets forslag til ny plan- og bygningslov og Oslo kommunes forslag til ny Skilt- og reklameplan.

I den senere tid har interessegrupper i økende grad blitt anerkjent som subjekter med tilstrekkelig partsevne i saker som særlig berører interessegruppens saksfelt. Det vises til blant annet sak for Borgarting lagmannsrett (LB-2007-174951) hvor aksjonsgruppen Aksjon Vern Husebyskogen er anerkjent som part i sak vedrørende byggesaksbehandlingen vedrørende Den Amerikanske Ambassaden.

Aksjon Stans!no må derfor anses for å ha tilstrekkelig partsevne og rettslig interesse i saken og vilkårene etter tvistel. § 2-1 (2) og tvml. § 1-4, jfr. § 1-3 må anses oppfylt.

2. SAKENS BAKGRUNN

JCDeacaux søkte i 2002/2003 om å få etablere 97 reklametårn i Oslo kommune, til erstatning for de gamle nedstigningstårnene som eies av Hafslund, Vann- og avløpsetaten og Telenor. De fleste tiltakene ble nabovarslet i juli 2002.

På grunn av at plan- og bygningsetaten ikke ville godkjenne den opprinnelige omsøkte utformingen, ble det i februar 2004 avholdt en designkonkurranse for utformingen av reklametårnene.

Samtlige søknader om reklametårn ble deretter endret og tilpasset det vinnende forslaget i designkonkurransen, som la opp til lysreklame og økt høyde i forhold til tidligere søknad, uten at det nye forslaget ble nabovarslet på nytt. Hafslund og JCDecaux har inngått avtale om å erstatte de gamle nedstigningstårnene med reklametårn, og JCDecaux har fått innvilget rammetillatelse fra plan- og bygningsetaten til å oppføre ca 65 reklametårn ulike steder i Oslo.

Rammetillatelsene for angjeldende tre reklametårn ble gitt i september 2004.

Bilag 3: Rammetillatelser for tårn nr. 3812, 1058 og 1180

Det ble gitt igangsettelsestillatelser for reklametårnene i 16. juni 2005.

De angjeldende tre reklametårnene relaterer seg til ulike plangrunnlag.

Reklametårnet i Drammensveien 98 er plassert i byggeområde for bolig iht. reg. plan S-2255 for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Bilag 4 Reguleringsbestemmelser S-2255

Reklametårnet i Bygdøy Allé/Gimleveien er plassert i veiareal iht. reg. plan S-161GO.

Bilag 5: Reguleringsbestemmelser S-161GO

Reklametårnet i Bygdøy Allé/Nobelsgate er iht. rammetillatelsen plassert i veiareal iflg. Reguleringsplan 15S-3330 for Skarpsno – Frognerstranda - Bygdøy Alle.

Bilag 6: Reguleringsbestemmelser 15S-3330

Reklametårnene er videre omfattet av Oslo kommunes reklamevedtekter gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 107, som stiller krav og begrensninger for reklameinnretninger.

Bilag 7: Oslo kommunes reklamevedtekter

Reklametårnene ble møtt med massiv motstand fra flere hold, herunder fra Aksjon Stans!No, og foreninger som Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel. Rammetillatelsene er blitt påklaget av en rekke beboere i de aktuelle områdene og samtlige klager har blitt avvist som for sent fremsatt. Dette skyldes klagerne ikke var blitt orientert om tillatelsene.

Etter vedvarende protester mot reklametårnene fattet Bystyret den 26. oktober 2005 vedtak om at Byrådet skulle arbeide "med formål å få fjernet reklamen på nedstigningstårnene samt redusere høyden". Den 12. juli 2007 og den 30. juli 2007 fattet Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten vedtak om å omgjøre samtlige tillatelsene for oppføring av reklametårnene.

Oslo kommunes omgjøringsvedtak ble imidlertid opphevet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus henholdsvis den 8. november 2007.

Bilag 8: Fylkesmannens vedtak av 8. november 2007.

Fylkesmannen begrunnet opphevelsen av vedtakene med at kommunen hadde lagt en uriktig rettsanvendelse til grunn ved kun å benytte pbl. § 107 som omgjøringshjemmel. Fylkesmannen tok imidlertid ikke konkret stilling til om kommunen hadde anledning til å omgjøre vedtakene på et annet hjemmelsgrunnlag, og henviser til den alminnelige adgangen til omgjøring etter forvaltningsloven § 35 c, som kommunen synes å ha unnlatt å ta stilling til i sine omgjøringsvedtak.

Konsekvensen av at omgjøringsvedtakene er opphevet er at de gitte tillatelsene fortsatt er gyldige. Saksøkerne har over lengre tid forsøkt å få Oslo kommune til å fatte nye omgjøringsvedtak, basert på et riktig hjemmelsgrunnlag, og har i denne forbindelse oversendt juridiske betenkning om at dette er mulig. Oslo kommune har imidlertid ikke foretatt seg noe mer i saken og har meddelt i sitt svar til prosessvarslet at man ikke lenger ønsker å omgjøre vedtakene.

Saksøkerne har da ingen annen utvei enn å få gyldigheten av ramme-/igangsettelsestillatelsene prøvet for domstolene.

3. UGYLDIGHETSGRUNNER

3.1 Innledning

Saksbehandlingen av rammesøknadene og vedtakene er beheftet med en rekke saksbehandlingsfeil og uriktig rettsanvendelse som tilsier at rammetillatelsene må underkjennes som ugyldige, siden det er grunnlag for å anta at feilene har hatt betydning for gyldigheten av rammetillatelsene. Dette innebærer også at gitte igangsettelsestillatelsene er ugyldige.

3.2 Saksbehandlingsfeil

3.2.1 Manglende nabovarsling

Berørte naboer ble ikke tilstrekkelig nabovarslet om oppføring av reklametårnene i henhold til pbl § 94 nr 3. Reklameinnretningene ble nabovarslet ved fellesferien sommeren 2002. Nabovarslingen skjedde på bakgrunn av et opprinnelig forslag til utforming av reklametårnene. Etter avholdelsen av designkonkurransen i 2004, ble imidlertid utformingen av tiltakene en annen.

Nabovarslene for reklameinnretningene fremstår derfor som ufullstendige mht beskrivelsen av tiltaket. Sentrale forhold som at innretningene skulle lyse og hvilken høyde tårnene skulle ha, ble ikke inntatt som en del av redegjørelsen i varslet. Det vises til nabovarsel for reklametårn i Drammensveien 98, datert 3.7.2002, nabovarslene for reklametårn i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate, datert 28.6.2002, og Bygdøy Allé/Gimleveien, datert 2.7.2002.

Siden avviket mellom reklametårnenes oppgitte utforming i varslene og tårnenes faktisk utseende er stort, skulle kommunen ha krevd ny nabovarsling. I tillegg hadde det gått mer enn to år fra varslene ble sendt til søknadene faktisk ble behandlet. Det forhold at de opprinnelige nabovarslene ble sendt ut i fellesferien, på et tidspunkt hvor bare få av de berørte hadde mulighet til å svare innen fristen, burde også tilsi at det ble nabovarslet på nytt.

Manglende nabovarsling er en saksbehandlingsfeil som har medført at de massive protestene mot reklametårne fra berørte privatpersoner, gårdeiere, velforeninger og andre interesseorganisasjoner, først har fremkommet etter at ramme- og igangsettelsestillatelsene ble gitt, noe som har medført at sentrale og avgjørende hensyn som skal vurderes i saken verken er kommet godt nok frem eller er tilstrekkelig hensyntatt i vurderingene etter pbl. § 107, Oslo kommunes lokale reklamevedtekter og plangrunnlagene for øvrig.

3.2.2 Mangelfulle vurderinger og begrunnelser

Saksbehandlingen av de ca. 60 rammesøknadene fremstår som en "massesaksbehandling" hvor samtlige søknader ble underlaget en felles behandling i tre saksbehandlingsmøter, uten tilstrekkelige konkrete og individuelle vurderinger av hvert enkelt tårn i forhold til de faktiske omgivelser, slik hjemmelsgrunnlagene krever. Saksbehandlingen bærer derfor preg av at Oslo kommune nærmest har behandlet alle søknadene under ett og i stor grad med felles begrunnelser, uavhengig av ulike plangrunnlag, strøkenes karakter og hensynet til beboerne. Det fremstår som gjennomgående at alle rammetillatelsene er gitt med samme henvisning til uttalelser fra fagetatene i fellesmøter med søker, og forholdet til omkringliggende bebyggelse er svakt drøftet i vedtakene.

Det vises til at pbl § 107, reklamevedtektene og de ulike plangrunnlagene krever at reklametårnene blir underkastet individuelle konkrete vurderinger i forhold til omgivelsene.

I følge reklamevedtektene skal det i blandende strøk tas særlig hensyn til beboerne i vurderingen av hvorvidt reklameinstallasjonen skal etableres, og det fremgår at det er

et sentralt spørsmål om reklamen ønskes plassert i et "boligstrøk". Det må derfor kreves at disse forholdene blir vurdert på en tilfredsstillende måte, noe som ikke synes å ha vært tilfellet.

Forholdet til plangrunnlagene synes heller ikke å være behandlet. Det vises særlig til reklametårnet i Bygdøy Allé/Nobelsgate omfattet av reguleringsplan 15S-3330, hvor det av reguleringsbestemmelsen i § 8 fremgår at "reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter".

Tiltak i strid med reklamevedtektene og reguleringsbestemmelser krever dessuten dispensasjon i henhold til pbl § 7. Det er verken søkt om eller gitt dispensasjon for reklametårnene, noe som er en saksbehandlingsfeil ved vedtakene.

Når det gjelder begrunnelsen i rammetillatelsene er en rekke avsnitt i vedtakene likelydende og begrunnelsene er gjennomgående svært knappe. Mangelfulle begrunnelser kan i seg selv utgjøre en ugyldighetsgrunn. Det vises her spesielt til rammetillatelsen til reklametårnet i krysset Bygdøy Allé/Gimleveien. Rammetillatelser gitt uten fyllestgjørende begrunnelse (jfr. fvl §§ 24 og 25) innebærer at vedtakene lider av saksbehandlingsfeil som også bør tilsi ugyldighet, jfr. prinsippet i fvl § 41, og mangelfull begrunnelse er en indikasjon på svikt ved selve avgjørelsen, jfr. Høyesterett avgjørelse inntatt i Rt. 1981 s. 745 (Isene).

3.3 Uriktig rettsanvendelse

3.3.1 Rammetillatelsene er gitt i strid med reklamevedtekter

Oslo kommunes reklamevedtekter inneholder et absolutt forbud mot lysreklame og større reklameinstallasjoner i boligstrøk. Vedtektene oppstiller også begrensninger for større reklameinstallasjoner i blandede sterk med næring/bolig. Angjeldende tre reklametårn er plassert i utpregede boligstrøk, og rammetillatelsene er således gitt i strid med reklamevedtektene, noe som alene bør føre til ugyldighet.

3.3.2 Rammetillatelser er gitt i strid med plangrunnlag

Reklametårene er i strid med plangrunnlag ved at de er plass på arealer som er regulert til fortau/trafikkområder og ikke reklameinnretninger. Reklametårene krever derfor særskilt tillatelse fra vegmyndigheten, jfr. veglovens § 33, hvor særlig trafiksikkerhetshensyn skal vurderes. Det fremgår ikke av byggesakene at vegmyndigheten har gitt slikt tillatelse. Dette er en rettslig mangel ved vedtakene som alene bør føre til ugyldighet.

Dessuten er reklametårnet i Bygdøy Allé/Nobelsgate, omfattet av reguleringsplan 15S-3330, gitt i strid med reguleringsbestemmelsen i § 8, hvor det fremgår at "reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter". Det oppførte reklametårnet kan på ingen måte anses for å være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter, og er således i strid med reguleringsbestemmelsen.

3.3.3 Rammetillatelsene er i strid med pbl § 107

Reklametårene må anses for å være i strid med plan- og bygningslovens krav til skilt og reklame i § 107, siden reklametårene virker skjemmende og sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene og representerer en fare mht trafikken. I den grad Oslo kommune har foretatt slike vurderinger av reklametårene, bygger vedtakene på uriktige vurderinger av de faktiske forhold og det er utøvet et vilkårlig skjønn, noe som alene bør medføre at vedtakene underkjennes som ugyldige.

3.3.4 Tolkningsfeil - feilaktig bruk av vilkår

I vedtaket om reklametårnet i Drammensveien 98 og reklametårnet i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate synes det å være anvendt et vesentlighetskrav med hensyn til når reklametårene kan anses for å være en ulempe for omgivelsene. Det vises til rammetillatelsen for reklametårnet i Drammensveien 98, side 3. Verken pbl § 107 eller reklamevedtektene gir uttrykk for at det først er når tiltaket er til "vesentlig skade, sjenanse, forringelse" at tiltaket ikke bør aksepteres. De oppgitte begrunnelser i kommunens vedtak viser etter vårt syn at vedtakene bygger på en uriktig rettsanvendelse, ved at kommunen har innfortolket en for "høy terskel" for når reklametårene er i strid med hjemmelsgrunnlaget som nevnt.

4. GJENNOMFØRING AV HOVEDFORHANDLING

Vi legger foreløpig til grunn at det bør settes av to dager til hovedforhandlingen.

Det anses nødvendig med en befaring.

5. PÅSTAND

Fraværdsdom kreves i lovens tilfeller. Ved eventuell avsigelse av fraværdsdom bes det om at retten på vanlig måte setter frist for innsendelse av saksomkostningsoppgave.

Det nedlegges i stevningen slik

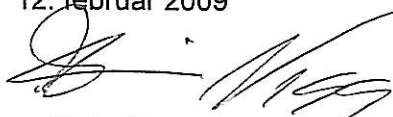
p å s t a n d:

1. Ramme- og igangsettelsestillatelsene for reklametårene oppført ved Drammensveien 98, (nr. 3812), i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate (nr. 1058) og ved Bygdøy Allé/Gimleveien (nr. 1180), kjennes ugyldige.
2. Saksøkerne tilkjennes sakens omkostninger.

-oo0oo-

Denne stevning oversendes retten i fire eksemplarer, og to eksemplarer er sendt motparten direkte.

12. februar 2009



Stein Ness
Advokat

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

DERES REF.

VAR REF.
1011984/1

ANSVARLIG ADVOKAT
NESS STEIN

DATO
OSLO, 3. NOVEMBER 2008

**PROSESSVARSEL – VEDRØRENDE BYGGETILLATELSER FOR REKLAMETÅRN I
DRAMMENSVEIEN 98, KRYSSET BYGDØY ALLÉ/NOBELSGATE OG BYGDØY
ALLÉ/GIMLEVEIEN.**

1. Innledning

På vegne av Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel varsles det i henhold til tvml § 5-2 herved om rettslige skritt vedrørende gyldigheten av rammetillatelse for reklametårn med plassering i Drammensveien 98, (nr. 3812) i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate (nr. 1058) og Bygdøy Allé/Gimleveien (nr. 1180).

2. Kort om sakens bakgrunn

JCDeaux har etter søknader til plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i 2002/2003 fått innvilget rammetillatelse til å sette opp i alt 97 nedstigningstårn ulike steder i Oslo. Rammetillatelse for angjeldende tårn ble gitt i september 2004. Reklametårnene har blitt møtt med massiv motstand fra flere hold, herunder interesseorganisasjonen Stans.No, og velforeninger som Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel.

De angjeldende tre reklametårnene relaterer seg til ulike plangrunnlag, som stiller krav til reklameinnretninger. Reklametårnet i Drammensveien 98 er plassert i byggeområde for bolig iht reg.plan S-2255. Reklametårnet i Bygdøy Allé/Nobelsgate er oppgitt i rammetillatelsen plassert i veiareal iflg. reguleringsplan, men det er ikke oppgitt i rammetillatelsen hvilken reguleringsplan som gjelder. Reklametårnet i Bygdøy Allé/Gimleveien er plassert i veiareal iht reg.plan S-161IGO. Reklametårnene er videre omfattet av Oslo kommunes reklamevedtekter gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 107, som stiller krav og begrensninger for reklameinnretninger.

Den 12. juli 2007 og den 30. juli 2007 fattet Oslo kommune på eget initiativ vedtak om å omgjøre tillatelsene for oppføring av reklametårne. Fylkesmannen i Oslo og Akershus opphevet imidlertid kommunes omgjøringsvedtak.

HAAVIND VISLIE

Fylkesmannen begrunnet opphevelsen av vedtakene med at kommunene ved kun å benytte pbl. § 107 som omgjøringshjemmel, har lagt en uriktig rettsanvendelse til grunn.

Fylkesmannen tok ikke konkret stilling til om kommunen kunne omgjort vedtakene med et riktig hjemmelsgrunnlag, og henviser til den alminnelige adgangen til omgjøring etter forvaltningsloven § 35 c, som kommunen synes å ha unnlatt å ta stilling til i sine omgjøringsvedtak.

Konsekvensen av at omgjøringsvedtakene er opphevet, er at de allerede gitte tillatelsene til oppføring av tårn, fortsatt gjelder. Oslo kommune har senere ikke foretatt seg noe i saken.

Etter vår vurdering er saksbehandlingen av rammesøknadene beheftet med en rekke saksbehandlingsfeil og uriktig rettsanvendelse som tilsier at rammetillatelsene må underkjennes som ugyldige etter forvaltningslovens omgjøringsregler siden det er grunnlag for å anta at feilene må anses for å ha hatt betydning for gyldigheten av rammetillatelsene.

3. Saksbehandlingsfeil

3.1 Manglende nabovarsling

Berørte naboer ble ikke tilstrekkelig nabovarslet om oppføring av reklametårnene i henhold til pbl § 94 nr 3. Reklameinnretningene ble nabovarslet ved fellesferien sommeren 2002.

Varslingen skjedde på bakgrunn av et opprinnelig forslag til utforming av reklametårnene. Etter avholdelsen av en plan- og designkonkurranse i 2004, ble imidlertid utformingen av tiltakene en annen.

Nabovarslene i forbindelse med reklameinnretningene fremstår derfor som ufullstendige mht beskrivelsen av tiltaket. Sentrale forhold som at innretningene skulle lyse og hvilken høyde tårnene skulle ha, ble ikke inntatt som en del av redegjørelsen i varslene. Det vises til nabovarsel for reklametårn i Drammensveien 98, datert 3.7.2002, nabovarslene for reklametårn i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate, datert 28.6.2002, og Bygdøy Allé/Gimleveien, datert 2.7.2002.

Siden avviket mellom reklametårnenes oppgitte utforming i varslene og tårnenes faktisk utseende er stort, skulle det ha vært varslet på nytt. I tillegg hadde det gått mer enn to år fra varslene ble sendt til søknadene faktisk ble behandlet. Det forhold at de opprinnelige nabovarslene ble sendt ut i fellesferien, på et tidspunkt hvor bare få av de berørte hadde mulighet til å svare innen fristen, burde også tilsi at det ble nabovarslet på nytt.

Manglende nabovarsling er en saksbehandlingsfeil som har medført at de massive protestene mot reklametårne fra berørte privatpersoner, gårdeiere, velforeninger og andre interesseorganisasjoner, først har fremkommet etter at rammetillatelsene ble gitt, noe som har medført at de sentrale og avgjørende hensyn som skal vurderes i saken verken er kommet

HAAVIND VISLIE

godt nok frem eller er tilstrekkelig hensyntatt i vurderingene etter pbl. § 107, Oslo kommunes lokale reklamevedtekter og plangrunnlagene for øvrig.

3.2 Manglende konkrete vurderinger og begrunnelser i forhold til pbl § 107, vedtekter og plangrunnlag

Saksbehandlingen av rammesøknadene fremstår som en "massesaksbehandling" hvor samtlige søknader ble underlaget en felles behandling i tre saksbehandlingsmøter, uten tilstrekkelige konkrete og individuelle vurderinger av hvert enkelt tårn i forhold til de faktiske omgivelser, slik hjemmelsgrunnlagene krever. Pbl § 107, reklamevedtektene og de ulike plangrunnlagene krever at reklametårene blir underkastet individuelle konkrete vurderinger i forhold til omgivelsene.

Når det gjelder boligområder er det i følge reklamevedtektene et absolutt forbud mot lysreklame og større reklameinstallasjoner. Videre skal det i blandende strøk tas særlig hensyn til beboerne i vurderingen av hvorvidt reklameinstallasjonen skal etableres. Dette tilsier at søknad om rammetillatelse i disse tilfelle også kan kreve dispensasjon i henhold til pbl § 7. Det er verken søkt om eller gitt dispensasjon i disse tilfellene.

Det fremstår som nevnt som gjennomgående at alle rammetillatelsene er gitt med samme henvisning til uttalelser fra fagetatene i fellesmøter med søker. Saksbehandlingen bærer preg av at etaten nærmest har behandlet alle søknadene under ett og i stor grad med felles begrunnelser uavhengig av ulike plangrunnlag, strøkets karakter og hensynet til beboerne. Når det gjelder begrunnelsen i rammetillatelsene er en rekke avsnitt i vedtakene likelydende. Gjennomgående er begrunnelsene svært knappe, og alle relevante forhold er ikke blitt vurdert fullt ut. Mangelfulle begrunnelser kan i seg selv utgjøre et ugyldighetsgrunnlag.

Det vises her spesielt til rammetillatelsen til reklametårnet i krysset Bygdøy Allé/Gimleveien hvor utdrag av begrunnelsen fra side 3 i vedtaket hitsettes:

"Reklame skal hovedsakelig vendes bort fra trafikken slik at dørfeltet vendes mot kjøreretningen. Reklame bør vendes bort fra boliger og bør heller ikke plasseres ved skoler eller kirker. I områder med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi anbefales det ikke reklame.

Tårn nr 1180 står mot fortauskanten i krysset mellom Gimleveien og Bygdøy allé foran en verneverdig bygning. De fleste omkringliggende områdene er regulert til bolig. Mot sør i Bygdøy allé gate ligger Frogner kirke.

Ved møte den 24.05.2004 konkluderte de kommunale etatene etter en helhetlig vurdering at tiltaket kunne godkjennes."

Som det fremgår av det ovenstående trekker kommunen frem at reklame ikke bør plasseres ved kirker, og ikke anbefales plassert i områder med høy kulturell verdi, samt at reklame bør vende bort fra boliger. Likevel er begrunnelsen for at reklametårnet plassert like ved Frogner

HAAVIND VISLIE

kirke, "foran en verneverdig bygning" og på et sted hvor "de fleste omkringliggende områdene er regulert til bolig" fullstendig fraværende.

Som nevnt over er forholdet til omkringliggende boligbebyggelse svakt drøftet. Av Oslo kommunes reklamevedtektene fremgår at det er et sentralt spørsmål om reklamen ønskes plassert i et "boligstrøk", og det må derfor kreves at dette forholdet vurderes på tilfredsstillende vis.

Rammetillatelser gitt uten fyllestgjørende begrunnelse (jfr fvl §§ 24 og 25) innebærer at vedtakene lider av saksbehandlingsfeil som bør tilsi ugyldighet, jfr prinsippet i fvl § 41. Videre bør nevnes at en mangelfullbegrunnelse vil kunne indikere en svikt ved selve avgjørelsen, jfr Høyesterett avgjørelse inntatt i Rt. 1981 s. 745 (Isene).

4. Uriktig rettsanvendelse

I vedtaket om reklametårnet i Drammensveien 98 og reklametårnet i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate synes det å være anvendt et vesentlighetskrav. Det vises til rammetillatelsen for reklametårnet i Drammensveien 98 hvor det fra vedtakets side 3 hitsettes:

"Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket ikke kan sies å være til vesentlig ulempe for omgivelsene og dermed i samsvar med kravene stilt i pbl § 74.2 estetisk utforming og § 107 med vedtekter for Oslo kommune til skilt og reklame.

(...)

Plan- og bygningsetaten kan med dette ikke se at bevaringsinteressene som knytter seg til området blir vesentlig forringet og ei heller at tiltaket vil bli til vesentlig ulempe for naboene."

Likeledes er det i vedtaket for reklametårnet i Bygdøy Allé/Nobelsgate anvendt en vesentlighetsterskel som fremkommer på side 3:

"Plan- og bygningsetaten finner derfor at reklameflater kan aksepteres på et nytt tårn uten at dette vil skade områdets karakter i vesentlig grad. På samme måte finner vi ikke at tiltaket vil bli til vesentlig sjenanse for naboene og at kravene i pbl § 74.2 jfr § 92 siste ledd vedrørende estetisk tilpasning og bevaringsinteresser samt Oslo kommunes vedtekter til skilt og reklame, jf pbl § 107 er ivaretatt.

(...)

Plan- og bygningsetaten finner at reklameflater på nytt tårn ikke vil skade områdets karakter i vesentlig grad og at hensyn til naboer også er ivaretatt i tilstrekkelig grad."

Verken pbl § 107 eller reklamevedtektene gir uttrykk for at det først er når et tiltak er til "vesentlig" skade, sjenanse, forringelse el for at tiltaket ikke bør aksepteres.

Videre forbyr reklamevedtektene blant annet lysreklame og større reklamearrangementer i boligstrøk. Vedtektene oppstiller også begrensinger for større reklameinstallasjoner i

HAAVIND VISLIE

blandede sterk med næring/bolig. Angjeldende tre reklametårn er plassert i utpregede boligstrøk, og rammetillatelsene er således gitt i strid med reklamevedtektene.

De ovenfor siterte deler av kommunens vedtak viser etter vårt syn at vedtakene bygger på en uriktig rettsanvendelse. Uriktig rettsanvendelse medfører i seg selv at vedtakene er ugyldige.

5. Avslutning

Hvis Oslo kommune på eget tiltak vil igangsette omgjøring av vedtak om rammetillatelse/ igangsettingstillatelse for angjeldende reklametårn som følge av saksbehandlingsfeil og uriktig rettsanvendelse, bes om snarlig tilbakemelding.

Dersom slik tilbakemelding ikke gis innen 3 uker vil Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel gå til rettslige skritt for å få fastslått ugyldighet for rammetillatelse og igangsettingstillatelse for reklametårnene i Drammensveien 98, krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate og Bygdøy Allé/Gimleveien, jfr. tvisteloven § 5-2.

MED VENNLIG HILSEN
ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS



Stein Ness
Advokat

(s.ness@haavind.no)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

DERES REF.

VAR REF.
1011984/1

ANSVARLIG ADVOKAT
NESS STEIN

DATO
OSLO, 23. JANUAR 2009

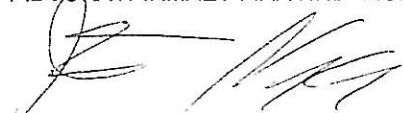
**PROSESSVARSEL – VEDRØRENDE BYGGETILLATELSER FOR REKLAMETÅRN I
DRAMMENSVEIEN 98, KRYSET BYGDØY ALLÉ/NOBELSGATE OG BYGDØY
ALLÉ/GIMLEVEIEN.**

Det vises til vårt prosessvarsel av 3. november 2008, hvor det ble medlet at Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel vurderer rettslige skritt mot Oslo kommune vedrørende gyldigheten av rammetillatelse for reklametårn med plassering i Drammensveien 98, (nr. 3812) i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate (nr. 1058) og Bygdøy Allé/Gimleveien (nr. 1180).

Kommunen har i brev av 15 desember 2008 meddelt at man ikke har til hensikt å omgjøre de omstridte tillatelsene.

Det varsles om at Stans.no også vil delta i søksmålet, med samme begrunnelse som tidligere varslat.

MED VENNLIG HILSEN
ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS



Stein Ness
Advokat

(s.ness@haavind.no)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BILAG 2

Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
v/adv Ness
P.b. 359 Sentrum
0101 OSLO
post@haavind.no

Dato: 15 DES. 2008
Arkivkode: 531

Deres ref: 1011984/1 Vår ref (saksnr): 200206965-22 Saksbeh: Knut Helland-Hansen

Byggeplass:	Diverse	Eiendom:	0/0/0/0
Tiltakshaver:	JCDecaux Norge AS	Adresse:	Kjelsåsveien 168, 0884 OSLO
Søker:	JCDecaux Norge AS	Adresse:	Kjelsåsveien 168, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Bygg for offentlig kommunikasjon	Tiltaksart:	Oppføring av skilt og reklame

AD PROSESSVARSEL - NEDSTIGNINGSTÅRN

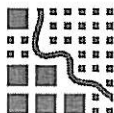
Det vises til Deres brev av 03.11.2008, der det varsles søksmål dersom Oslo kommune ikke igangsetter omgjøring av ramme- og igangsettingstillatelser for reklamefinansierte nedstigningstårn i Drammensvn 98 og kryssene Bygdøy allé/Nobelsgate og Bygdøy allé/Gimleveien.

Herved informeres De om at Plan- og bygningsetaten ikke har til hensikt å omgjøre nevnte vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter


Per-Arne Horne
enhetsleder


Knut Helland-Hansen
spesialrådgiver



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

BILAG 3

JCDecaux Norge AS
Postboks 4314 Nydalen
0402 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200206995-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Olav Balterud

Arkivkode: 531

Byggeplass:	v/ DRAMMENSVEIEN 98	Eiendom:	212/138
Tiltakshaver:	JCDecaux Norge AS	Adresse:	Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	JCDecaux Norge AS	Adresse:	Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Tiltakstype:	Bygg for offentlig kommunikasjon	Tiltaksart:	Oppføring av skilt og reklame

RAMMETILLATELSE - TÅRN 3812 - V/ DRAMMENSVEIEN 98

Søknaden omfatter utskiftning av eksisterende nedstigningstårn med nytt reklamefinansiert tårn.

Da tegninger for tårnets nye utforming ikke er innsendt, kan ikke søknaden behandles som en ett trinns søknad. Tiltaket vil derfor bli behandlet som en ordinær rammesøknad.

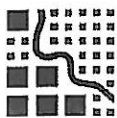
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 31.08.2004, og for øvrig på de villkår som er nevnt under.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og innlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter utskiftning av eksisterende nedstigningstår nr 3812 med nytt tårn med reklame.

Spesielle forhold:

Pr i dag finnes det i Oslo 225 nedstigningstårn eiet av Viken Energinett, Vann- og avløpsetaten og Telenor. Det er inngått avtale med JCDecaux om utskiftning og vedlikehold av tårnene. Eksisterende tårn skiftes ut med nye reklamefinansierte tårn.

Plan og bygningsetaten har i løpet av 2002 og 2003 mottatt 97 søknader om utskiftning av nedstigningstårn. I redegjørelse fra JCDecaux av 14.10.02 er det opplyst at en utskiftning av disse tårnene vil inkludere et omfattende vedlikehold og rengjøringsoppdrag på resterende tårn som ikke skiftes ut. Dette betyr at alle tårn vil bli rengjort hver 14. dag, og det gis garanti for fjerning av plakater, tagging etc.

Plan- og bygningsetaten har på flere møter med søkeren i 2003 gitt uttrykk for at det omsøkte tårnets utforming ikke kan aksepteres. Etaten er opptatt av at byelementene skal ha et formspråk som visuelt sett forholder seg både til de eksisterende og de nye urbane tiltak, og til Oslos sentrums mangfoldig og sammensatte uttrykk.

Med bakgrunn i "Hovedstadsaksjonen", som har som mål et vakrere Oslo sentrum innen hundreårsmarkeringen for Norges selvstendighet fra Sverige 7. juni 2005, og i Plan- og bygningsetatens prosjekt "Handlingsprogram for estetisk og god byarkitektur", ble en plan- og designkonkurranse arrangert i februar 2004 for Narvesenkiosker og nedstigningstårn. Nedstigningstårn "2005" tegnet av Knud Holscher Industri Design i samarbeid med Reiulf Ramstad Arkitekter AS ble kåret til beste forslag. Det er dette tårnet som skal erstatte tidligere omsøkte tårn.

Gjeldende plangrunnlag:

Området hvor nedstigningstårnet står er i følge reguleringsplan S- 2255 regulert til byggeområde for bolig.

Protester:

Sameiet Drammensveien 100 protesterer mot tiltaket i brev av 15.07.02. Det bes om utvidet svarfrist til 31.08.02.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er innkommet ytterligere bemerkninger etter dette.

Estetiske krav:

Nedstigningstårn i Oslo fungerer som atkomst til transformatorstasjoner og gangbare kulvertanlegg under bakken. Størrelse på tårnet er beregnet ut fra krav om rømningsvei og mulighet for å bringe ut skadde personer samt moderne tekniske behov. Tårnets omkrets består av ett dørfelt og to reklamefelt med eurosizedredder.

I plan- og designkonkurransen 2004 har juryen vurdert slik: "Nedstigningstårn 2005 er velproporsjonert og elegant med en trakt som del av toppavslutning for elementet. Taket/trakten gir en oppadgående følelse som "letter" det visuelle inntrykket (H= ca 4300 mm, Ø= ca 1500 mm). Alle funksjonskrav synes å være godt ivarettatt. Man kan godt tenke seg dette enkle tårnets egnethet uten reklame, selv om situasjonen ikke er illustrert i innlevert materiale." Videre heter det at "tårnet vil ta seg godt ut i bybildet. 2005 vurderes som beste forslag. Juryen anbefaler realisering av forslaget..."

Plassering av nedstigningstårn er fastsatt da kun eksisterende tårn utskiftes. Plan- og bygningsetaten vil i dette tilfelle vurdere plassering av reklame i forhold til Oslo kommunens vedtekter vedrørende skilt og reklame.

Området rundt tårnet består i hovedsak av bevaringsverdig bebyggelse. I slike miljøer må det derfor stilles skjerpede krav til hvilke typer tiltak som blir etablert.

Byantikvaren som Plan- og bygningsetaten rådgiver i forhold til bevaringsspørsmål finner å kunne akseptere tiltaket. Plan- og bygningsetaten finner å kunne legge vekt på at de omkringliggende boligene store deler av året er skjermet av vegetasjon.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket ikke kan sies å være til vesentlig ulempe for omgivelsene og dermed i samsvar med kravene stilt i pbl § 74.2 estetisk utforming og § 107 med vedtekter for Oslo kommune til skilt og reklame.

Ansvar og kontroll:

Foretak JCDecaux er godkjent som ansvarlig søker for dette tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Utskiftning av nedstigningstårn ble vurdert i Plan- og bygningsetaten i felleskap med berørte kommunale etater den 14. mai, 24. mai og 1. juni 2004. Byantikvaren, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten har ingen innvendinger mot tiltaket.

Søkeren ble på fellesmøtene gjort oppmerksom på at for tårn som er plassert ved riksvei skal Statens vegvesen Region Øst kontaktes for samtykke. For tårnene som er plassert på områder eiet av andre enn kommunen, skal søkeren avklare med eierne.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Da tårnets utforming er valgt ut fra Plan- og Designkonkurransens vinnerforslag, vil Plan- og bygningsetaten kun vurdere plassering av reklame i forholdt til trafikkforholdene og omgivelsene.

Reklame skal hovedsaklig vendes bort fra trafikken slik at dørfeltet vendes mot kjøreretningen. Reklame bør vendes bort fra boliger og bør heller ikke plasseres ved skoler eller kirker. I områder med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi anbefales det ikke reklame.

Byantikvaren som Plan- og bygningsetaten rådgiver i forhold til bevaringsspørsmål finner å kunne akseptere tiltaket. Plan- og bygningsetaten kan med dette ikke se at bevaringsinteressene som knytter seg til området blir vesentlig forringet og ei heller at tiltaket vil bli til vesentlig ulempe for naboene

Søknaden godkjennes

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten illegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Nye tegninger
2. Forenklet avfallsplan
3. Ny søknad om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering.
4. Ny søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll for utførelse
5. Ny kontrollerklæring.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Na Stephansen
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Vedlegg:

Utsnitt av reguleringskart
Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

JCDecaux Norge AS
Postboks 4314 Nydalen
0402 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200207040-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Olav Balterud

Arkivkode: 531

Byggeplass: BYGDØY ALLÈ / NOBELS
GATE Eiendom: 0/0/0/0

Tiltakshaver: JCDecaux Norge AS Adresse: Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Søker: JCDecaux Norge AS Adresse: Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Tiltakstype: Bygg for offentlig Tiltaksart: Oppføring av skilt og reklame
kommunikasjon

RAMMETILLATELSE - TÅRN 1058 - BYGDØY ALLÈ / NOBELS GATE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter utskiftning av eksisterende nedstigningstårn med nytt reklamefinansiert tårn.

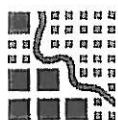
Da tegninger for tårnets nye utforming ikke er innsendt, kan ikke søknaden behandles som en ett trinns søknad. Tiltaket vil derfor bli behandlet som en ordinær rammesøknad.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 31.08.2004, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter utskiftning av eksisterende nedstigningstårn nr 1058 med nytt tårn med reklame.

Spesielle forhold:

Pr i dag finnes det i Oslo 225 nedstigningstårn eiet av Viken Energinett, Vann- og avløpsetaten og Telenor. Det er inngått avtale med JCDecaux om utskiftning og vedlikehold av tårnene. Eksisterende tårn skiftes ut med nye reklamefinansierte tårn.

Plan og bygningsetaten har i løpet av 2002 og 2003 mottatt 97 søknader om utskiftning av nedstigningstårn. I redegjørelse fra JCDecaux av 14.10.02 er det opplyst at en utskiftning av disse tårnene vil inkludere et omfattende vedlikehold og rengjøringsoppdrag på resterende tårn som ikke skiftes ut. Dette betyr at alle tårn vil bli rengjort hver 14. dag, og det gis garanti for fjerning av plakater, tagging etc.

Plan- og bygningsetaten har på flere møter med søkeren i 2003 gitt uttrykk for at det omsøkte tårnets utforming ikke kan aksepteres. Staten er opptatt av at byelementene skal ha et formspråk som visuelt sett forholder seg både til de eksisterende og de nye urbane tiltak, og til Oslos sentrums mangfoldig og sammensatte uttrykk.

Med bakgrunn i "Hovedstadsaksjonen", som har som mål et vakrere Oslo sentrum innen hundreårsmarkeringen for Norges selvstendighet fra Sverige 7. juni 2005, og i Plan- og bygningsetatens prosjekt "Handlingsprogram for estetisk og god byarkitektur", ble en plan- og designkonkurranse arrangert i februar 2004 for Narvesenkiosker og nedstigningstårn. Nedstigningstårn "2005" tegnet av Knud Holscher Industri Design i samarbeid med Reiulf Ramstad Arkitekter AS ble kåret til beste forslag. Det er dette tårnet som skal erstatte tidligere omsøkte tårn.

Gjeldende plangrunnlag:

Området hvor nedstigningstårnet står er i følge reguleringsplan avsatt til veiareal.

Estetiske krav:

Nedstigningstårn i Oslo fungerer som atkomst til transformatorstasjoner og gangbare kulvertanlegg under bakken. Størrelse på tårnet er beregnet ut fra krav om rømningsvei og mulighet for å bringe ut skadde personer samt moderne tekniske behov. Tårnets omkrets består av ett dørfelt og to reklamefelt med eurosizebredder.

I plan- og designkonkurransen 2004 har juryen vurdert slik: "*Nedstigningstårn 2005 er velproporsjonert og elegant med en trakt som del av toppavslutning for elementet. Taket/trakten gir en oppadgående følelse som "letter" det visuelle inntrykket (H= ca 4300 mm, Ø= ca 1500 mm). Alle funksjonskrav synes å være godt ivarettatt. Man kan godt tenke seg dette enkle tårnets egnethet uten reklame, selv om situasjonen ikke er illustrert i innlevert materiale.*" Videre heter det at "*tårnet vil ta seg godt ut i bybildet. 2005 vurderes som beste forslag. Juryen anbefaler realisering av forslaget...*"

Plassering av nedstigningstårn er fastsatt da kun eksisterende tårn utskiftes. Plan- og bygningsetaten vil i dette tilfelle vurdere plassering av reklame i forhold til Oslo kommunens vedtekter vedrørende skilt og reklame.

Området rundt tårnet består i stor grad av bevaringsverdig bebyggelse og man har Sveriges ambassade tvers over gaten. I slike miljøer stilles det strengere krav til hvilke typer tiltak som kan tillates etablert. Området er imidlertid godt beplantet og det er også en hvis romlighet mellom tårnet og den bevaringsverdige bebyggelsen. Byantikvaren som kommunes rådgivende etat for bevaringsspørsmål kan akseptere tiltaket.

Plan- og bygningsetaten finner derfor at reklameflater kan aksepteres på et nytt tårn uten at dette vil skade områdets karakter i vesentlig grad. På samme måte finner vi ikke at tiltaket vil bli til vesentlig sjenanse for naboene og at kravene i pbl § 74.2 jf § 92 siste ledd vedrørende estetisk tilpasning og bevaringsinteresser samt Oslo kommunes vedtekter til skilt og reklame, jf pbl § 107 er ivaretatt.

Ansvar og kontroll:

Foretak JCDecaux er godkjent som ansvarlig søker for dette tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Utskiftning av nedstigningstårn ble vurdert i Plan- og bygningsetaten i felleskap med berørte kommunale etater den 14. mai, 24. mai og 1. juni 2004. Byantikvaren, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten har ingen innvendinger mot tiltaket.

Søkeren ble på fellesmøtene gjort oppmerksom på at for tårn som er plassert ved riksvei skal Statens vegvesen Region Øst kontaktes for samtykke. For tårnene som er plassert på områder eiet av andre enn kommunen, skal søkeren avklare med eierne.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Da tårnets utforming er valgt ut fra Plan- og Designkonkurransens vinnerforslag, vil Plan- og bygningsetaten kun vurdere plassering av reklame i forholdt til trafikforholdene og omgivelsene.

Reklame skal hovedsaklig vendes bort fra trafikken slik at dørfeltet vendes mot kjøreretningen. Reklame bør vendes bort fra boliger og bør heller ikke plasseres ved skoler eller kirker. I områder med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi anbefales det ikke reklame.

Plan- og bygningsetaten finner at reklameflater på et nytt tårn ikke vil skade områdets karakter i vesentlig grad og at hensyn til naboer også er ivaretatt i tilstrekkelig grad.

Søknaden godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Nye tegninger
2. Forenklet avfallsplan
3. Ny søknad om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering.
4. Ny søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll for utførelse
5. Ny kontrollerklæring.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Na Stephansen
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Vedlegg:

Utsnitt av reguleringskart
Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

JCDecaux Norge AS
Postboks 4314 Nydalen
0402 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200206965-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen

Arkivkode: 531

Byggeplass: GIMLEVEIEN/BYGDØY ALLE Eiendom: 0/0//
Tiltakshaver: JCDecaux Norge AS v/Even Adresse: Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Gyrre
Søker: JCDecaux Norge AS Adresse: Postboks 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Tiltakstype: Bygg for offentlig Tiltaksart: Oppføring av skilt og reklame
kommunikasjon

RAMMETILLATELSE

TÅRN 1180 - GIMLEVEIEN/BYGDØY ALLE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter utskiftning av eksisterende nedstigningstårn med nytt reklamefinansiert tårn.

Da tegninger for tårnets nye utforming ikke er innsendt, kan ikke søknaden behandles som en ett trinn søknad. Tiltaket vil derfor bli behandlet som en ordinær rammesøknad.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 26.08.2004, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

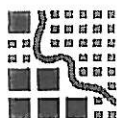
9

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettningstillatelse. Igangsettningstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter utskiftning av eksisterende nedstigningstårn nr 10002 med nytt tårn med reklame.

Spesielle forhold:

Pr i dag finnes det i Oslo 225 nedstigningstårn eiet av Viken Energinett, Vann- og avløpsetaten og Telenor. Det er inngått avtale med JCDecaux om utskiftning og vedlikehold av tårnene. Eksisterende tårn skiftes ut med nye reklamefinansierte tårn.

Plan og bygningsetaten har i løpet av 2002 og 2003 mottatt 97 søknader om utskiftning av nedstigningstårn. I redegjørelse fra JCDecaux av 14.10.02 er det opplyst at en utskiftning av disse tårnene vil inkludere et omfattende vedlikehold og rengjøringsoppdrag på resterende tårn som ikke skiftes ut. Dette betyr at alle tårn vil bli rengjort hver 14. dag, og det gis garanti for fjerning av plakater, tagging etc.

Plan- og bygningsetaten har på flere møter med søkeren i 2003 gitt uttrykk for at det omsøkte tårnets utforming ikke kan aksepteres. Staten er opptatt av at byelementene skal ha et formspråk som visuelt sett forholder seg både til de eksisterende og de nye urbane tiltak, og til Oslos sentrums mangfoldig og sammensatte uttrykk.

Med bakgrunn i "Hovedstadsaksjonen", som har som mål et vakrere Oslo sentrum innen hundreårsmarkeringen for Norges selvstendighet fra Sverige 7. juni 2005, og i Plan- og bygningsetatens prosjekt "Handlingsprogram for estetisk og god byarkitektur", ble en plan- og designkonkurranse arrangert i februar 2004 for Narvesenkiosker og nedstigningstårn. Nedstigningstårn "2005" tegnet av Knud Holscher Industri Design i samarbeid med Reiulf Ramstad Arkitekter AS ble kåret til beste forslag. Det er dette tårnet som skal erstatte tidligere omsøkte tårn.

Gjeldende plangrunnlag:

Området hvor nedstigningstårnet står er i følge reguleringsplan S- 161GO, stadsfestet 17.10.40, regulert til veiareal.

Estetiske krav:

Nedstigningstårn i Oslo fungerer som atkomst til transformatorstasjoner og gangbare kulvertanlegg under bakken. Størrelse på tårnet er beregnet ut fra krav om rømningsvei og mulighet for å bringe ut skadde personer samt moderne tekniske behov. Tårnets omkrets består av ett dørfelt og to reklamefelt med eurosizede bredder.

I plan- og designkonkurransen 2004 har juryen vurdert slik: "Nedstigningstårn 2005 er velproporsjonert og elegant med en trakt som del av toppavslutning for elementet. Taket/trakten gir en oppadgående følelse som "letter" det visuelle inntrykket ($H = \text{ca } 4300 \text{ mm}$, $\varnothing = \text{ca } 1500 \text{ mm}$). Alle funksjonskrav synes å være godt ivaretatt. Man kan godt tenke seg dette enkle tårnets egnethet uten reklame, selv om situasjonen ikke er illustrert i innlevert materiale." Videre heter det at "tårnet vil ta seg godt ut i bybildet. 2005 vurderes som beste forslag. Juryen anbefaler realisering av forslaget..."

Plassering av nedstigningstårn er fastsatt da kun eksisterende tårn utskiftes. Plan- og bygningsetaten vil i dette tilfelle vurdere plassering av reklame i forhold til Oslo kommunens vedtekter vedrørende skilt og reklame.

Nedstigningstårn med reklame settes opp i krysset mellom Gimleveien og Bygdøy allé. De fleste omkringliggende områdene er regulert til bolig. Mot sør i Bygdøy allé gate ligger Frogner kirke. Da veiarealene er romslige og veiforholdene oversiktlige, mener etaten at tiltaket tilfredsstiller kravene i Plan- og bygningslovens § 74 nr 2 vedrørende estetikk og § 107 og Oslo kommunens vedtekter om skilt og reklame.

Ansvar og kontroll:

Foretak JCDecaux er godkjent som ansvarlig søker for dette tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Utskiftning av nedstigningstårn ble vurdert i Plan- og bygningsetaten i felleskap med berørte kommunale etater den 14. mai, 24. mai og 1. juni 2004. Byantikvaren, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Friluftsetaten har ingen innvendinger mot tiltaket. Samferdselsetaten ønsker at reklame vendes bort i fra trafikken.

Søkeren ble på fellesmøtene gjort oppmerksom på at for tårn som er plassert ved riksvei skal Statens vegvesen Region Øst kontaktes for samtykke. For tårnene som er plassert på områder eiet av andre enn kommunen, skal søkeren avklare med eierne.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Da tårnets utforming er valgt ut fra Plan- og Designkonkurransens vinnerforslag, vil Plan- og bygningsetaten kun vurdere plassering av reklame i forholdt til trafikforholdene og omgivelsene.

Reklame skal hovedsaklig vendes bort fra trafikken slik at dørfeltet vendes mot kjøreretningen. Reklame bør vendes bort fra boliger og bør heller ikke plasseres ved skoler eller kirker. I områder med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi anbefales det ikke reklame.

Tårn nr 1180 står mot fortauskanten i krysset mellom Gimleveien og Bygdøy allé foran en verneverdig bygning. De fleste omkringliggende områdene er regulert til bolig. Mot sør i Bygdøy allé gate ligger Frogner kirke.

Ved møte den 24.05.2004 konkluderte de kommunale etatene etter en helhetlig vurdering at tiltaket kunne godkjennes.

Uttalelse fra Samferdselsetaten skal etterfølges. Plan- og bygningsetaten mener at det bør også tas hensyn til Frogner kirke slik at reklame ikke skal rettes direkte mot kirken.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- 1.Nye tegninger
- 2.Forenklet avfallsplan
3. Ny søknad om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering.
4. Ny søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll for utførelse
- 6.Ny kontrollerklæring.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Na Stephansen
For avdelingsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Vedlegg:

Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Vedlegg nr.

C-

Kommunens saksnr.

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo Kommune
Eiendom- og byfornyelsesetaten
Pb. 4753, Sofienberg
0560 Oslo

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 0	Bnr. 0	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse Drammensveien v/ 98			
Postnr. 0273	Poststed Oslo		
Eier/leier Oslo Kommune			

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

☒ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86 a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad.
Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Veg
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	☐ Våtrom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning	☒ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
	Annet	- beskriv			
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.					
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☒ Annet, beskriv	Utskifting av eksisterende nedstigningstårn for Viken Energi, til nye tårn med reklame og informasjonsflater.		
	☐ Garasje				
Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebyggd areal	m ²	
☐ Søknad om dispensasjon - pbl § 7 og/eller § 88	Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra				

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	☐ Søknad om delingstillatelse - pbl § 93, 1. ledd h)	☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) - pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til - beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

Oslo Kommune

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Dato Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

Oslo

03.07.2002

ICDecaux Norge AS

(Paragraf 1 - 6)
S-2255, 28.7.77

(SE ENDR.\$7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

PARAGRAF 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

PARAGRAF 2.

Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

PARAGRAF 3.

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

PARAGRAF 4.

I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

PARAGRAF 5.

I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

PARAGRAF 6.

Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR
SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

*Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til
bevaringsspørsmålet.*

*Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslags-
stillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe
klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.*

*Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller
byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes
revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.*

=====Ves
tre bydelsplan I S-161GO, 17.10.1940
(paragraf 1 - 12)
Se Endring av par. 1B nr. 3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B. II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B. III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42 23/5-47	22/12-42 26/9-47	Grunerl.
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er :

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til :
 2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
 3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
 4. Industriebbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.
- Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
- Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerede strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenelinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter tråte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel	(Illustrasjon)	X+Y ikke over 32 m resp. 40 m. Z medregnes ikke.
----------	----------------	--

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadens maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates.
Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0.
Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.
- 14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.
- 15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende

bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrunket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønnefor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse. Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3

Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.

Strøktjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4

Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5

Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.

Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasje-

antall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.

Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.

Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse. Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7

Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.

Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.

Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8

Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.

Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9

Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.

Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.

Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.

Eksisterende trær skal søkes bevart.

Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.

Fornylse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10.

Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11

Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12

Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13

Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftens kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelses-tiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiller kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelses-tiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

Flystøy.

§ 15.

Flystøysone II.

Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.

Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.

Flystøysone III.

Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Gjeldende vedtekt til § 107 er stadfestet av Kommunal- og regionaldepartementet 17. november 1994 nr. 1039, og lyder som følger:

"Lysreklame, takreklame, gavlreklame, uthengsskilt, automater, reklame på støttemur eller innhegning, samt frittstående reklameskilt eller lignende innretning må ikke oppsettes uten at kommunen (byutviklingskomiteen) på forhånd har gitt tillatelse. Tillatelsen kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

Forhåndstillatelse etter første ledd kreves ikke for mindre skilt flatt på vegg og mindre reklame direkte på vegg, samt for lykt eller reklameflagg.

I boligstrøk, og blandede strøk der det er boliger, skal det tas særlig hensyn til beboerne på eiendommen eller nærliggende eiendommer, og stilles skjerpede krav til reklamens omfang, plassering og utseende. I særlige tilfeller kan reklame forbys.

I boligstrøk er takreklame, lysreklame og større reklamearrangement ikke tillatt. Mindre skilt/reklame på forretning/næringsvirksomhet som tjener strøket, kan tillates.

På skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, tillates ikke reklame.

Markiser, skilt og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn, må være anbrakt slik at de ikke hindrer ferdselen eller kan innebære fare for omgivelsene på annen måte. De må ikke være anbrakt slik at de kommer i veien for trafikkstolper eller andre offentlige innretninger som ellers blir satt opp.

I området på sjøsiden av Drammensveien, Sjølystveien, Frognerstranda fra bygrensen til Hjortnes kai er oppsetting av lysreklame forbudt.

Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen (byutviklingskomiteen) gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første eller tredje til syvende ledd, når den etter kommunens (komiteens) skjønn virker skjjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen (komiteen)."

Vedtektens materielle bestemmelser til plassering og utforming av reklame i Oslo er uthevet i kursiv. Saksbehandlingsreglene i vedtekten i kursiv er en gjengivelse av tidligere lovtekst, som ble endret i 1997.

7.2 Behov for å endre vedtekten

De materielle bestemmelsene i vedtekten avløses av retningslinjer til § 74 nr 2 om skilt og reklame i Oslo, som foreslås som en del av skilt- og reklameplanen. Saksbehandlingen av skilt, reklameinnretninger og lignende følger reglene i plan- og bygningslovens § 93 og 107, slik at vedtektens saksbehandlingsregler ikke lenger er i samsvar med dagens lovverk. Det er



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.:
200300886

Deres dato:
21.09.2007

Vår ref.:
2007/25354 FM-J

Saksbehandler:
Henrik Liane Johansen

Dato:
08.11.2007

**OSLO KOMMUNE - JCDECAUX NORGE AS - PÅLEGG OM FJERNING AV
REKLAME FRA NEDSTIGNINGSTÅRN - FYLKESMANNEN OPPHEVER
KOMMUNENS VEDTAK**

Vi viser til oversendelsen datert 21.09.07.

Saken gjelder Oslo kommunes pålegg om fjerning av reklameinstallasjoner fra nedstigningstårn, vedtatt den 30.07.07. Vedtaket lyder:

"Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 107 andre ledd kreves fjerning av reklamen på de 40 reklamefinansierte nedstigningstårn som det er vist til i kommunens varsel av 15.05.2007.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 31.08.2007. "

Vedtaket ble påklaget av JCDecaux Norge AS (JCD) ved Arntzen de Besche Advokatfirma AS (ADB) i brev datert 16.08.07. Fylkesmannen viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i oversendelsesbrev av 21.09.07.

Fylkesmannen besluttet utsatt iverksetting av kommunens vedtak den 28.08.07. I tråd med vanlig praksis i slike tilfeller prioriteres derfor behandlingen av saken.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

I brev av 09.10.07 kommer ADB med tilleggsbemerkninger til saken. Etter Fylkesmannens syn inneholder ikke brevet nye momenter av vesentlig betydning for sakens utfall. Det er følgelig ikke blitt funnet nødvendig å innhente kommunens kommentarer til brevet før saken kan tas opp til behandling.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 01.07.86 skal klagesaken avgjøres av Fylkesmannen.

Fylkesmannen bemerker:

Det er gitt tillatelse til oppføring av 65 nedstigningstårn med reklameinstallasjoner. Av disse er ca 40 oppført. Det påklagede vedtak gjelder de allerede oppførte tårnene. De øvrige tillatelsene har kommunen omgjort i en egen sak som også er påklaget. Sakene vil bli behandlet separat.

Klager anfører at kommunens vedtak om pålegg om fjerning av reklame fra nedstigningstårnene lider av saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på vedtakets innhold og at det er feil i kommunens rettsanvendelse og skjønnsutøvelse.

Ad anførsel om uklart vedtak – pålegg eller omgjøring

Klager viser til at det er vanskelig å forstå hva kommunen har ment å treffe vedtak om. Vedtaket tolkes slik at JCD må fjerne reklamebudskapet som på etterlevelsestidspunktet er på nedstigningstårnene. Pålegget sier ingenting om de underliggende tillatelsene til å oppføre nedstigningstårn med reklame. Slik klager tolker vedtaket vil således JCD kunne sette opp igjen reklamen dagen etter etterlevelse av pålegget. Et slikt pålegg vil være åpenbart urimelig og medfører kun sløsing av ressurser.

Kommunen kommenterte anførselen slik i oversendelsesbrevet:

"Det kan kanskje stilles spørsmål ved om det er snakk om en omgjøring av tidligere gitte tillatelser eller kun et pålegg om fjerning. PBE er av den oppfatning at når man krever deler av en tidligere tillatt installasjon fjernet, i dette tilfellet reklameinstallasjoner, er det snakk om en omgjøring av tidligere tillatelse. Om man definerer vedtak om å pålegge fjerning som omgjøring eller noe annet, er imidlertid etter vårt syn mindre viktig. § 107 annet ledd gir adgang til fjerning, og det er denne adgangen kommunen benytter seg av. Og så lenge dette er klart kommunisert fra PBE, kan vi ikke se at uenighet om den juridiske definisjonen av vedtaket har noen innvirkning på vedtakets innhold. Hadde etaten nøyd seg med å informere om at tillatelsene ville bli omgjort, uten å varsle om og vedta krav om fjerning, kunne klager ha hatt et poeng. Men det er ikke tilfellet her."

Fylkesmannen bemerker at pålegget etter sin ordlyd kan forstås slik klager anfører – at det kun gjelder fjerning av den spesifikke reklamen, og ikke er til hinder for oppsetting av ny reklame. Det har etter Fylkesmannens syn ikke vært kommunens intensjon å gi et slikt pålegg. Dette kommer klart frem i sakens dokumenter.

Slik Fylkesmannen forstår kommunens begrunnelse/redegjørelser er formålet med deres vedtak at selve nedstigningstårnene som sådan får stå, men at reklamen fjernes permanent. Et slikt utfall fordrer en delvis omgjøring av de 40 tillatelsene og eventuelt et pålegg om fjerning av reklamen som p.t. er på tårnene.

Ad anførsel om feil rettsanvendelse – plan- og bygningsloven § 107 som hjemmel for omgjøring og pålegg

Omgjøring av eget vedtak vil normalt hjemles i forvaltningsloven (fvl.) § 35. Bestemmelsens siste ledd åpner dog for at omgjøring kan hjemles på annet vis. Det hitsettes:

"De begrensinger i adgangen til å omgjøre et vedtak som er forutsatt i første, annet og tredje ledd, gjelder ikke når endringsadgangen følger av annen lov, av vedtaket selv eller av alminnelige forvaltningsrettslige regler"

Kommunen har i denne saken hjemlet vedtaket i plan- og bygningsloven (pbl.) § 107. Bestemmelsen lyder:

"Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp, med mindre de kan meldes etter § 86 a. Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis eller om melding som nevnt skal kreves lagt fram for kommunen som søknad etter § 94, jf. § 86 a første ledd bokstav a, tas hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

Dersom det kan skje uten hinder av tillatelse som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første ledd, når den etter kommunens skjønn strider mot ovennevnte krav. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen."

I klagen fra ADB anføres det at kommunen ikke har hjemmel for å gi pålegg om permanent fjerning av reklame fra nedstigningstårnene. Tiltakshaver har etter søknad fått tillatelse til å ha reklame på nedstigningstårnene og det anføres at kommunens tolkning av pbl § 107 ikke er riktig.

Det hitsettes fra kommunens oversendelsesbrev

"Når det gjelder rettsanvendelsen, tolker PBE ordlyden i § 107 første punktum som relativt klar i forhold til muligheten til å kreve reklameinnretninger fjernet. Kommunen kan kreve fjerning med mindre det er gitt tillatelse "for et bestemt tidsrom", dersom innretningen virker skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Tillatelsen i herværende sak er ikke tidsbestemt og reklameinnretningene virker skjemmende og sjenerende. Det er følgelig ingen hindringer i lovens ordlyd for å fatte vedtak om fjerning.

(...)

I tillegg sier § 107 annet ledd siste punktum at innretning som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet. Årsakene til at et skilt etter hvert fremstår som farlig, kan være mange, blant annet endringer i trafikkbildet. Vi kan vanskelig se for oss at lovgivers intensjoner med bestemmelsen var å avskjære muligheten til å kreve fjerning av installasjoner som etter hvert fremstår som farlige fordi de tidligere var blitt gitt en tillatelse. Og verken lovens ordlyd eller andre rettskilder sier noe om at annet og tredje punktum er gjenstand for forskjellig behandling i så måte. Følgelig er det naturlig å følge samme resonnement ved skjemmende og sjenerende som ved farlige installasjoner. Det kan være mange årsaker til at en installasjon etter hvert virker skjemmende og sjenerende. Her kan for eksempel politikeres og folks estetiske vurderinger av reklamen stå sentralt. På samme måte som ved fare etter annet punktum gir første punktum anledning til å kreve fjerning av skjemmende og sjenerende installasjoner uavhengig av om det er vedtatt å gi tillatelse tidligere."

Fylkesmannen bemerker at kommunens syn om at tillatelser til reklameinstallasjoner fritt kan omgjøres dersom kommunen endrer sin oppfatning av tiltakets estetikk, vanskelig kan aksepteres uten videre. En slik tolkning vil være en markant utvidelse av kommunens

omgjøringsadgang for én spesifikk type tiltak. Vernet for denne type tillatelser vil svekkes betydelig og risikoen ved å knytte investeringer til disse vil øke.

Det er den tekniske innretning som er søknadspliktig etter pbl. § 93 første ledd bokstav g, mens det skiftende reklamebudskapet faller utenfor søknadsplikten. Slik Fylkesmannen tolker pbl. § 107, hjemler bestemmelsen, dersom selve reklameinnretningen er omsøkt og godkjent, fjerning av det konkrete reklamebudskapet på innretningen dersom dette ikke er i tråd med bestemmelsens krav. Motsatt vil ikke bestemmelsen hjemle pålegg om fjerning av reklameinnretninger som er omsøkt og godkjent. Det bemerkes også at verken bestemmelsens forarbeider eller lovtekniske forhold tilsier at det har vært lovgivers intensjon at pbl. § 107 skulle hjemle den omgjøringsadgangen kommunen anfører. For øvrig vises det til ADBs grundige gjennomgang av § 107 i notat til JCD av 12.06.07, punkt 2.2. Fylkesmannen finner i det vesentlige å kunne tiltre ADBs vurderinger i dette punktet.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter er det således Fylkesmannens vurdering at kommunens vedtak ikke har hjemmel i pbl. § 107.

Vedtaket er følgelig ugyldig og blir å oppheve.

Ad øvrige anførsler

Da vedtaket etter det ovenfor stående blir å oppheve, anses Fylkesmannen det ikke nødvendig å gå inn på klagers øvrige anførsler.

Fylkesmannen ønsker allikevel å knytte noen kommentarer til kommunens begrunnelse for vedtaket. Det hitsettes fra vedtaket:

"Kommunen har etter en nærmere vurdering kommet frem til at nedstigningstårnene med reklameinstallasjoner oppleves som skjemmende og sjenerende i forhold til omgivelsene, og at de i så måte fremstår som for dominerende i Oslos bybilde. I tillegg til kommunens egen vurdering, foreligger det reaksjoner fra befolkningen i byen etter at nedstigningstårnene med reklame ble satt opp. Disse reaksjonene er, som vist til i kommunens forhåndsvarsel, i overveiende grad negative, og indikerer at nedstigningstårnene med reklame oppleves som skjemmende og sjenerende. Det vises her til et omfattende antall avisreportasjer og debattinnlegg."

Det bemerkes at da tillatelsene ble gitt foretok kommunen grundige vurderinger av de estetiske forhold, og la klare føringer for tårnenes utforming. Det fremgår videre av sakens dokumenter at de enkelte tårns plassering ble vurdert i fellesmøter med diverse etater og Byantikvaren. Kommunen fattet deretter individuelle rammetillatelser for hvert enkelt tårn. Det fremgår av rammetillatelser lagt frem av klager at i alle fall enkelte av nedstigningstårnene ble vurdert konkret i forhold til sine ulike omgivelser.

Med vedtaket av 30.07.07 endret kommunen sin estetiske vurdering av disse 40 tillatelsene med én felles begrunnelse. I begrunnelsen fremstår det som et vesentlig moment at kommunen vurderer tårnene til å være "skjemmende og sjenerende" i forhold til omgivelsene, uten at dette er utdypet eller spesifisert nærmere i forhold til tårnenes individuelle plassering. Etter Fylkesmannens syn er begrunnelsen neppe tilstrekkelig i forhold til forvaltningslovens krav.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Konklusjon:

Oslo kommunes vedtak av 30.07.07 oppheves på grunn av rettsanvendelsesfeil.

Klagen har etter dette ført frem.

Om dekning av saksomkostninger av det offentlige vises det til fvl. § 36 første ledd. Krav om dekning av saksomkostninger må fremsettes for Fylkesmannen innen tre uker.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Med hilsen

Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi til:

Arntzen de Besche advokatfirma AS Postboks 2734 Solli 0204 Oslo