



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PPR Arkitektur & Design AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Avskr.måte	Sign.:	
Arkivnr.:	Dok.nr.:	512.1
Saksbeh.		11/674
Dato		21 NOV 2011
Saksnr.:		4
SIG1		
BYDEL GAMLE OSLO		

KOPI

Dato: 17.11.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201005577-13 Saksbeh: Erland Per Volden
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: ENSJØVEIEN 9 Eiendom: 129/76/0/0
Tiltakshaver: Olav Gulbrandsen AS v/ Robert Gulbrandsen Adresse: Ensjøveien 9, 0655 OSLO
Søker: PPR Arkitektur & Design AS Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

AVSLAG - ENSJØVEIEN 9

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

Søknaden omfatter bruksendring av 3. og 4. etasje fra kontorbruk til bolig med hybler, fasadeendringer og tilbygg.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 12-4.

Bruksendringen er avhengig av dispensasjon fra bruksformålet i gjeldende regulering.

Det foreligger bemerkning fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

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.

Søknaden:

Eiendommen ligger i en relativt tettbygd del av Ensjøområdet, bebyggelsen her er i hovedsak bygd for og også i bruk med bilrelaterte bransjer. Søknaden omfatter bruksendring av 3. og 4. etasje fra kontorbruk til bolig med 10 hybler, fasadeendringer og tilbygg. I søknaden oppgis bruksareal 3183 kvm for hele bygningen, grad av utnyttning oppgis ikke. Plan- og bygningsetaten har beregnet bruksarealet for boligdelen til ca 500 kvm. Søker oppgir at U-graden for eiendommen ikke øker pga. tiltaket.

Ulovlighetene behandles i vår sak med nr. 200912169.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål.



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: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til industri gjennom reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.05.1986. I Planprogrammet for Ensjøområdet er eiendommen og nærområdet avsatt til bruk med næring.

Uttalelser:

Bydelsutvalgets uttalelse er datert 21.06.2010, det fremgår at i BU-sak 72/2011 at utvalget oppfatter at omregulering er nødvendig for eiendommen før det kan tillates boliger. Man ber om at Oslo Brann- og redningsetat og Plan- og bygningsetaten følger opp saken for å få avsluttet ulovlige boforhold.

Protester/bemerkninger:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (Eby) bemerker til tiltaket 09.06.2010 der man oppfatter at tiltaket krever reguleringsendring. Spesielt nevnes en uavklart atkomstsituasjon og at all transformasjon av Ensjøområdet til boligbruk hittil har skjedd gjennom nettopp omregulering.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det redegjøres for bruksendringen av 3. og 4. etasjen til bolig, videre et tilbygg ved en mindre rampe ved inngangspartiet til boligene og utvidelse av bilforretningen i 1. etasjen. Videre nevnes fasadeendringer. Til bemerkningen fra Eby kommenteres at endringene ikke oppfattes som avhengig av omregulering. Årsaken til dette er at bruksendringen tar for seg en mindre del av bygningen. Man ønsker å legge til rette for felles uteopphold på taket av verkstedbygningen, og videre fortsetter man å bruke eksisterende atkomstforhold. Brannkrav ivaretas for boligene. Man oppfatter at omreguleringssakene som har foregått i Ensjøområdet tar for seg større eiendommer og derfor ikke kan sammenliknes.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

I vedtaket vurderes bruksendringen av 3. og 4. etasje.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Fasadeendringene og tilbygg med mer er ikke vurdert da tiltaket avslås i reguleringsforhold. Se under vedtakspunktet: *Eventuelt ny søknad.*

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse/tillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det søkes dispensasjon fra regulert formål industri til bruk med boliger 10 hybler i 3. og 4. etasje. Hensynene bak gjeldende formål er å legge til rette for industrivirksomhet. Herunder for eksempel virksomhet med bilverksted som er aktuelt her.

Søker oppgir en del forhold som skal oppveie hensynene bak reguleringen, som at etasjene har vært brukt med kontorer før ombyggingen til hybler, og videre at virksomheten ellers i bygningen med bilsalg og verksted vurderes som skånsom for boligene. Det vurderes at lokalene har gode lys- og utsynsforhold, og etablerte boligområder og større friområder ligger like ved eiendommen. Det henvises til at rømningsforholdene er gode, og at bygningen i liten grad endres samt at atkomsten til boligene er atskilt fra næringsvirksomheten.

Plan- og bygningsetaten kommenterer tidligere kontorbruk for 3. og 4. etasjen med at dette er vanlig, det er som regel behov for kontorer i omtrent enhver næringsvirksomhet. Derimot er det bare unntaksvis at boliger etableres i slike områder, dette var ikke uvanlig for en god del år da vaktmesterbolig kunne inngå i

en tilsvarende bygning, men dette er ikke tilfellet her. Vi oppfatter at det er noe konflikt mellom boligbruk og bilsalg/verksteddrift, for eksempel ved bruk av boligenes uteoppholdsarealer. Det vil blant annet også kunne være støy/lukt problemer som reduserer bokvaliteten. Nærområdet er uansett preget av virksomhet knyttet til salg/reparasjon av biler og biltilbehør. Det er noe avstand til nærmeste etablerte friområde, og for å komme til disse er det nødvendig å benytte fortau langs gater med betydelig trafikk, samt at gater må krysses. Dvs. at små barn må ha følge til friområder som egner seg for uteopphold. Forhold som utsyn, dagslysforhold, rømningsforhold og atkomstforhold oppfatter vi ikke som utslagsgivende i denne forbindelse.

Planleggingsprogrammet for Ensjø ble vedtatt i Bystyret 17.04.2004, intensjonen med dette er å legge til rette for utvikling av Ensjøområdet med i hovedsak boliger. Programmet angir føringer for omregulering og skal gi økt forutsigbarhet. Det er foretatt omfattende omreguleringer de siste årene med basis i programmet, og Ensjø er inne i en betydelig fysisk endringsprosess der i hovedsak bilrelaterte virksomheter erstattes med boligområder. Dog ligger gjeldende byggesak i en del av Ensjø som i programmet forutsettes videreutviklet med næring. Dvs. at hensynet bak formålet i reguleringen ikke svekkes i særlig grad av programmets føringer. Ved for eksempel en omregulering av gjeldende eiendom er det sannsynlig at bolig ikke kan inngå i nye bruksområder.

Videre viser vi til uttalelsen fra Bydelen og EBY's bemerkning som begge uansett krever en reguleringsprosess for eiendommen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon. Videre oppfattes det at det er flere ulemper enn fordeler, og vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt, og dispensasjonssøknaden avslås.

Konklusjon

Bruksendringen er ulovlig utført og avslås. Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes.

Eventuell ny søknad:

Som det fremgår av avslaget er det boligdelen som ikke kan godkjennes. De andre delene av tiltaket behandles ikke i dette vedtaket siden en del av tiltaket som omsøkes ikke kan godkjennes. Disse andre ulovlige delene må omgående omsøkes i en egen søknad.

Søker har valgt å ikke beregne U-grad for eiendommen basert på forståelsen av at denne ikke endres som følge av tiltaket. Vi vurderer at da det blant annet er søkt om tilbygg, så vil utnyttelsen øke på grunn av tiltaket. Dette fremkommer av §5 i reguleringsbestemmelsene. Det er nødvendig beregning foreligger i søknaden.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til forvaltningslovens, FVL § 16 varsles det om at pålegg om at boligbruken må opphøre i medhold av plan- og bygningslovens § 113 vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke er rettet ved at boligbruken er opphørt og tilhørende ombygging tilbakeført innen 01.01.2012.

Det gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Det gis anledning til uttalelse innen ovennevnte frist.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

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

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2011 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler

Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Olav Gulbrandsen AS v/ Robert Gulbrandsen, Ensjøveien 9, 0655 OSLO, robergul@online.no

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

EBY, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no