



BU sak 12/117

Saksframlegg

Saksmappe:
2011/836

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielsen

Dato: 18.10.2012
Arkivkode:
516.2

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	07.11.2012
Bydelsutvalget	15.11.2012

Informasjon om bruksendring i Vogts gate 66 / Sandakerveien 35

Bakgrunn for saken:

Kultur- og nærmiljøkomiteens leder, Jørgen Foss (Ap), ba i brev av 16.10.12 administrasjonen om å svare på spørsmål knyttet til saken til spørretimen i BUs møte i oktober. Grunnet sakens kompleksitet ble bydelsdirektøren og Foss enige om at administrasjonen kan svare på spørsmålene i en egen orienteringssak som framlegges BU i november.

Foss' kommentarer og spørsmål er (utdrag):

Bydelen har en avtale med PBE om at alle søknader, herunder bruksendringer som medfører større avvik fra PBL og/eller arealplan skal forlegges bydelen.
Er det slik at direktøren er forelagt denne Bruksendringen?

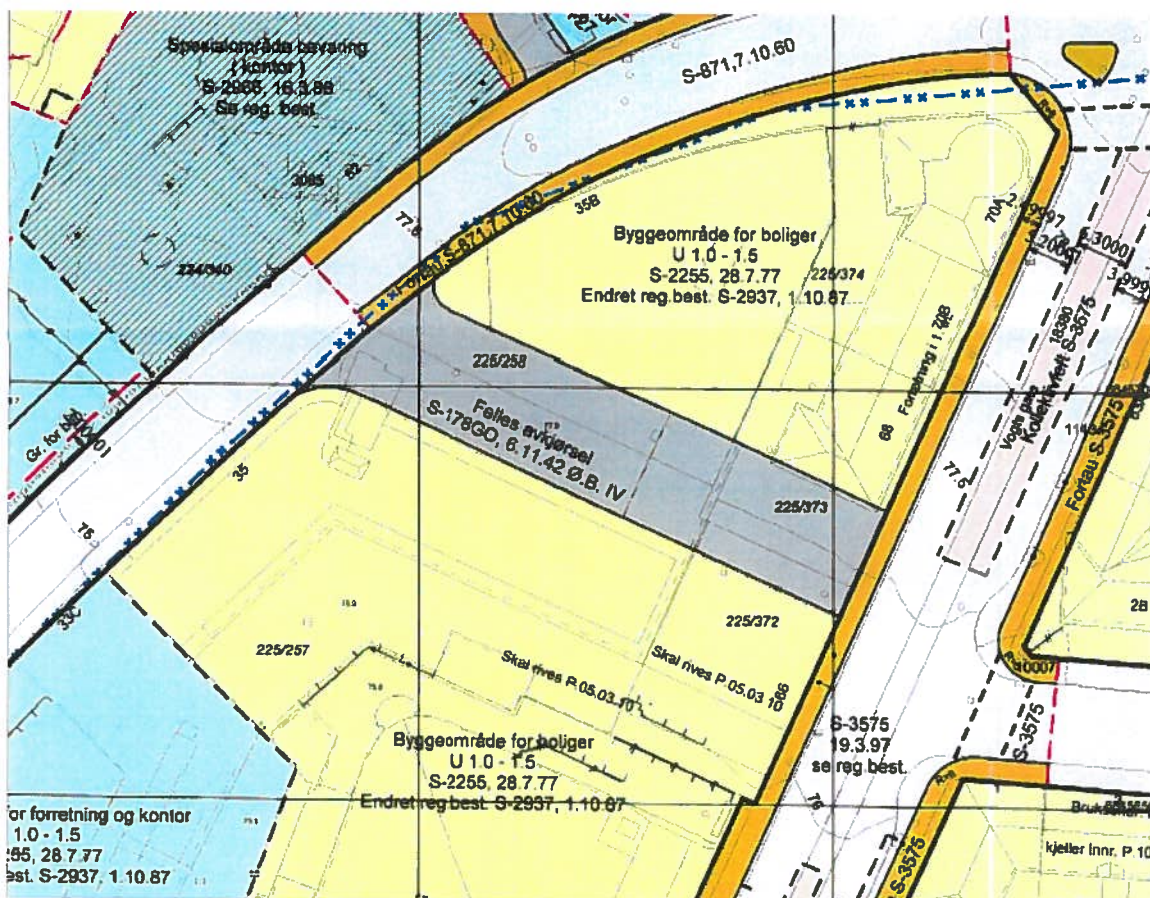
Dette bygget er av en så spesiell karakter at undertegnede ser det som svært underlig om bydelen ikke er oversendt denne saken.
Hvis ikke direktøren er forelagt saken, hva har bydelen foretatt seg i denne saken?

Undertegnende kan ikke se at normen for leilighetsfordeling har blitt fulgt.
Her er det slik undertegnende ser det, store avvik fra de normer og regler som er lagt på flere områder.
Hvordan vil direktøren ta hånd om saken slik at bydelen får behandlet saken?

Hele henvendelsen ligger som Vedlegg 1.

Saksframstilling:

Saken gjelder bruksendring av Vogts gate 66 og Sandakerveien 35, som ligger rett ovenfor Soria Moria, mellom Vogts gate og Sandakerveien. Grunnen til at bygget har to adresser er fordi den ene enden har inngang i Sandakerveien mens den andre har inngang i Vogts gate. Figur 1 under viser et utsnitt av reguleringsplanen for området. De aktuelle eiendommene har gnr/bnr 225/372 og 225/257 og er regulert til *byggeområde for boliger* under soneplanen i 1977. Reguleringsbestemmelsene ligger som vedlegg 2.



Figur 1: Reguleringskart for Vogts gate 66 / Sandakerveien 35

Bygget på eiendommen ble oppført i 1939 og er et kontor/industribygg tegnet av arkitekt Thorvald Astrup. I følge Byantikvaren er bygget en del av et samlet kompleks oppført i to perioder som inkluderer Vogts gate 64-70 og Sandakerveien 35, og som alle ble tegnet av Astrup. Dette kvartalet inkluderer bl.a. kulturslottet Soria Moria, oppført i 1928. Den eldre delen av komplekset er i nyklassisistisk stil, mens den nyere er i funksjonalistisk stil.

Bygget er i fire etasjer pluss garasjekjeller. Det har tidligere blitt brukt til bl.a. garasje, bensinstasjon, kontorer, butikker og verksteder. Selv om eiendommen under soneplanen ble regulert til boligformål har bygget aldri blitt benyttet til det formålet.

Eier av bygget søkte om rammetillatelse til å omgjøre bygget fra kontorbygg til boligbygg i november i 2011, og fikk tillatelsen av PBE i mars i år, etter en klarering med Byantikvaren. Det har nå blitt etablert en KIWI butikk i 1. etasje med inngang mot plassen i Vogts gate, og det pågår arbeid med å omgjøre etasjene over til leiligheter. Plassen foran forretningen, som tidligere var en bensinstasjon, har blitt parkeringsplass.

Saken har imidlertid pågått siden 2010, da forslagstiller har sendt inn forskjellige søknader til PBE som innebærer bl.a. større ombygginger, riving av bygget og oppføring av nytt bygg. Disse tidligere forslagene har blitt frarådet av Byantikvaren og/eller PBE og har senere blitt trukket. Eiendommen har også skiftet eier minst en gang løpet av de siste to årene.

Under vises et bilde av fasaden mot Vogts gate. Det er bygget i gult til venstre i bildet som er under ombygging.



Figur 2: Fasade mot Vogts gate

I Figur 3 vises byggets fasade mot nord/Sandakerveien, hvor hovedinngangen for beboerne vil være.



Figur 3: Fasade mot nord/Sandakerveien

Teksten under beskriver prosjektet i detalj, med bydelsdirektørens faglige vurdering. Deretter følger en redegjørelse av bydelens og PBEs behandling av saken.

Leilighetsfordeling

Boligene som nå er under oppføring i 2-4 etasje, består av 37 leiligheter med følgende leilighetsfordeling:

Etasje	1-roms	2-roms	3-roms	Duplex
2. etasje	4 stk	6 stk	1 stk	10 stk
3. etasje			3 stk	
4. etasje	2 stk	10 stk	1 stk	
Total	6 stk	16 stk	5 stk	10 stk

Duplex leilighetene går over to etasjer og noen av 3-roms leilighetene er ganske store. Hvis man ser på antall kvadratmeter per bolig er leilighetsfordelingen som følger:

	Under 40 m ²	40 - 50 m ²	50 - 80 m ²	over 80 m ²
Antall leiligheter	5	14	5	13
Prosent av totalt antall leiligheter	14 %	38 %	14 %	35 %

Bystyrets vedtatte leilighetsfordeling for reguleringsplaner i indre by er som følger:

Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med BRA 40-50 m²

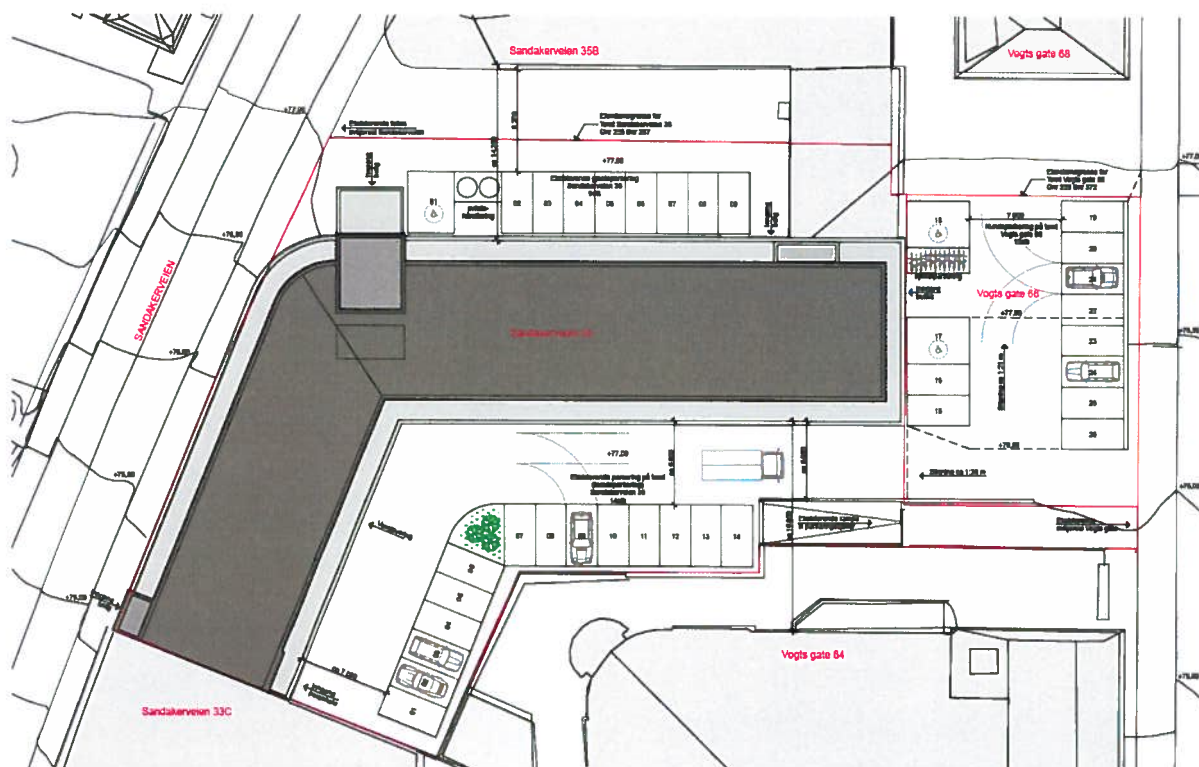
Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med BRA 50-80 m²

Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med BRA over 80 m²

Det vil si at forslagstiller ikke har fulgt leilighetsnormen, og har fått tillatelse til å bygge flere små leiligheter enn normen tillater. Bydelen har tidligere vært i kontakt med PBE angående bruk av leilighetsnormen ved bruksendringer, og har fått bekreftet at normen skal følges også i bruksendringssaker.

Parkering

Utomhusplanen vises i Figur 4 under. Planen viser at alle utearealene skal benyttes til parkering, innkjørsel for varelevering eller innkjørsel til parkeringskjeller. Det blir opprettet til sammen 26 parkeringsplasser på terreng. I kjellerlokalet blir det som før også parkeringsplasser, totalt 40 stk. Til sammen blir det 66 stk parkeringsplasser. Det blir etablert 32 stk sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller, pluss 12 på terreng, til sammen 44 stk.



Figur 4: Utomhusplan

Deler av kjelleren blir omgjort til boder for leilighetene, samt avfallsrom. I tidligere parkeringskjeller var det 46 parkeringsplasser.

Det er uvisst hvor mange av parkeringsplassene som er reservert for boligene og hvor mange som er reservert for næringslokalet.

I henhold til parkeringsnormen, som også gjelder ved bruksendring og ombygging av bygg, skal det i områder kategorisert som "den tette byen" etableres min. 9 og maks. 15 parkeringsplasser per 1000 m² BRA næring av type forretning/detaljhandel. Det skal etableres min. 6 sykkelparkingsplasser per 1000 m² BRA. Næringslokalets størrelse er på 1012 m².

Parkeringsnormen for boliger er noe mer komplisert å regne ut, da antall parkeringsplasser per bolig kommer an på antall rom i boligen i tillegg til type bolig. I følge bydelsadministrasjonens beregninger skal det for dette prosjektet være minimum 22 parkeringsplasser for bil og 60 for sykkel.

Når det gjelder parkeringsplasser for sykkel, så skulle eiendommen iht. normen hatt 66 plasser, men i følge utomhusplanen har den kun 44.

Etter bydelsdirektørens vurdering burde det være mer enn tilstrekkelig med de 40 plassene i kjelleren for å oppfylle normens krav til parkeringsplasser for bil. Dersom forretningen får maks antall parkeringsplasser, dvs. 15, og boligene minimum/anbefalt antall plasser, dvs. 22, kommer man fram til 37 plasser. Eiendommen ligger i indre by med meget god kollektivdekning, og det er mange dagligvarebutikker i området. Etter administrasjonens mening ville det av den grunn heller ikke vært nødvendig å oppfylle normens maksimumskrav for næring. I de fleste nye reguleringssaker i indre by blir parkering på terreng ikke tillatt, og det er uvisst hvorfor det har blitt tillatt i dette tilfellet. Det er også kritikkverdig at normen for sykkelparkering ikke har blitt fulgt.

Uteoppholdsarealer

Seks av de 13 leilighetene i 3. etasje har private balkonger på ca 7 m². Fasadene i 4. etasje er tilbaketrukket, og inngangene til leilighetene er i svalgangene. Leilighetene er gjennomgående, slik at i den andre enden av leilighetene (sør og nordvest) blir svalgangen uteoppholdsarealer på ca 7 m² per boenhet. Det er 13 leiligheter som får denne løsningen.

Til sammen får altså 19 av leilighetene private uteoppholdsarealer, mens de resterende 18 får ingen. Som nevnt under "parkering" blir alle de resterende potensielle uteoppholdsarealene på terreng benyttet til parkeringsplasser.

I henhold til Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven, § 8.4 *Uteoppholdsareal*, skal byggverk etter sin funksjon ha tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Områder avsatt til parkering og kjøring regnes ikke som uteoppholdsareal. Hva som er tilstrekkelige uteoppholdsarealer til ulike byggverk må vurderes i det enkelte tilfelle og i forhold til byggverkets funksjon. I en eiendom benyttet til boliger blir vanligvis forhold knyttet til uteoppholdsarealer fastsatt i reguleringsbestemmelsene. Dette er imidlertid ikke

fastsatt i reguleringsbestemmelsene til soneplanen, som er gjeldende for Vogts gate 66 / Sandakerveien 35.

I nye reguleringsplaner fastsettes det vanligvis uteoppholdsarealer av en størrelse på 20-25% av bruksarealet. I høringsdokumentet til *Utearealnormer – Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*, som nå er under vurdering av byrådet, ligger eiendommen delvis merket som strøkgate og delvis som transformasjonsområde, hvor utearealkrav skal fastsettes i reguleringsplan. Selv om den aktuelle eiendommen ikke nødvendigvis må følge denne normen, kan man som et eksempel fremheve at selv for boligbebyggelse i strøkgater, som har de laveste kravene til uteoppholdsarealer, krever normen minimum 12 % uteoppholdsarealer av BRA, hvorav 15 % av disse er på terreng/lokk. Videre skal dette inkludere et minimum samlet felles uteareal á minst 150 m² på terreng/lokk.

Etter bydelsdirektørens mening har Vogts gate 66 / Sandakerveien 35 to områder på terreng, mot nord og mot øst, som kunne og burde ha blitt opparbeidet som uteoppholdsarealer for beboerne istedenfor parkeringsplasser. Dette ville ha økt kvaliteten på prosjektet betraktelig. Området mot sør bør sannsynligvis være forbeholdt varelevering og innkjørsel til parkeringskjeller, men delen der det er inntegnet parkeringsplasser burde bli opparbeidet med grønt og eventuelt med sykkelparkering.

Bevaringshensyn

Eiendommen ligger som nevnt i et historisk viktig kvartal i bydelen. Forslagstiller har vært i dialog med Byantikvaren og har innarbeidet de forslagene faginstansen har anbefalt for byggets fasade. Bydelsdirektøren anser dermed bevaringshensynet som ivaretatt.

Korrespondanse mellom bydelen og Plan- og bygningsetaten

Bydelen har som kjent en samarbeidsavtale med Plan- og bygningsetaten, som angir bydelens rettigheter og plikter som høringsinstans i plansaker og bygge- og delesaker. Formålet med avtalen er at bydelene skal få adgang til å uttale seg og påvirke utfallet av saker i sitt nærmiljø ut fra sin lokalkunnskap. I avtalen står det bl.a. følgende:

§ 4.1 Bygge- og delesaker

§ 4.2 Saker som skal oversendes:

a. Saker, herunder bruksendringer, hvor det er nødvendig med større avvik fra plan- og bygningslovens bestemmelser eller fra arealplan.

i. Andre saker som bydelen ber om å få til uttalelse.

Bydelen får vanligvis alltid oversendt bruksendringer til uttalelse, men har ikke fått det i denne saken. I tillegg har bydelen flere ganger bedt PBE om å bli holdt oppdatert i saken, og om å få uttale oss. Dessverre har ikke PBE etter administrasjonens vurdering overholdt samarbeidsavtalen på dette punktet, da vi ikke har blitt holdt oppdatert og ikke har fått mulighet til å uttale oss.

Under er en oppsummering av de viktigste punktene i sakens gang.

18.8.10: Forhåndskonferanse PBE og forslagsstiller for Sandakerveien 35.
(PBE saksnr 201007942)

Forhåndskonferansen gir føringer for bl.a. leilighetsfordeling, uteoppholdsarealer, støy, dagslys.

21.6.11: Brev 1 fra BSA til PBE (*PBE saksnr 201007942*)

BSA ber om å bli holdt oppdatert.

Vedlegg 3

23.6.11: Svarbrev fra PBE til BSA (*PBE saksnr 201007942*)

PBE bekrefter forespørselen.

Vedlegg 4

30.6.11: Søknad om rammetillatelse sendt fra forslagsstiller til PBE, om riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt. (*PBE saksnr 201109638*)

Saken ble trukket 19.9.11.

30.6.11: Søknad om rammetillatelse – samme som over men annet saksnummer (*PBE saksnr 201109659*)

Saken ble trukket 19.9.11.

30.9.11: Forhåndskonferanse PBE og forslagsstiller. (*PBE saksnr 201113641*)

Bydelen er ikke nevnt. Kun forhold som angår bevaringshensyn er beskrevet.

24.11.11: Søknad om rammetillatelse sendt fra forslagsstiller til PBE.

(*PBE saksnr 201116479*)

29.2.12: Brev 2 fra BSA til PBE (*PBE saksnr 201202799*)

Spørsmål vedrørende salgsbevilling til Kiwi, Vogts gate 66. BSA ber om oppklaring i saken. Brevet ble ikke besvart av PBE.

Vedlegg 5

19.3.12: Rammetillatelse gitt til forslagsstiller. (*PBE saksnr 201116479*)

17.7.12: Brev 3 fra BSA til PBE (*PBE saksnr 201116479*)

BSA viser til Brev 1 og samarbeidsavtalen. Klage på at vi ikke har blitt holdt oppdatert.

Vedlegg 6

27.7.12: Svarbrev fra PBE til BSA (*PBE saksnr 201116479*)

PBE mener at BSA ikke har rett til å få uttale seg om saken.

Vedlegg 7

3.9.12: Brev 4 fra BSA til PBE (*PBE saksnr 201116479*)

BSA ber om å behandle saken politisk og ber om redegjørelse fra PBE.

Foreløpig ikke besvart.

Vedlegg 8

19.10.12: Brev 5 fra BSA til PBE (*PBE saksnr 201116479*)

BSA informerer PBE om at saken vil bli lagt fram for BU i november og ber om et svar på den forrige henvendelsen.

Konklusjon

Bydelsdirektøren har besvart Foss' spørsmål ved å legge fram en orientering om prosjektet og om administrasjonens korrespondanse med Plan- og bygningsetaten. Bydelsdirektøren anbefaler at denne saken nå blir oversendt ledelsen av etaten, for å sikre at de lokale synspunktene blir hørt i henhold til samarbeidsavtalen.

Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar saken til etterretning, og ber administrasjonen ta saken opp med ledelsen av Plan- og bygningsetaten.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Brev fra Jørgen Foss (Ap) av 16.10.12
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser fra 1977 og 1987
3. Brev 1 fra BSA til PBE av 21.6.11
4. Svarbrev fra PBE til BSA av 23.6.11
5. Brev 2 fra BSA til PBE av 29.2.12
6. Brev 3 fra BSA til PBE av 17.7.12
7. Svarbrev fra PBE til BSA av 27.7.12
8. Brev 4 fra BSA til PBE av 3.9.12

Vedlegg B1-sak 12/17

Spørsmål til spørretimen fra Jørgen Foss (AP)

SANDAKERVEIEN 35 / VOGTSGATE 66

Bydelen har en avtale med PBE om at alle søknader, herunder bruksendringer som medfører større avvik fra PBL og/eller arealplan skal forelegges bydelen.

Er det slik at direktøren er forelagt denne Bruksendringen?

PBEs samarbeidsavtale med bydelens sier at:

§ 4.1 Bygge- og delesaker

§ 4.2 Saker som skal oversendes:

a. Saker, herunder bruksendringer, hvor det er nødvendig med større avvik fra plan- og bygningslovens bestemmelser eller fra arealplan.

i. Andre saker som bydelen ber om å få til uttalelse.

Dette bygget er av en så spesiell karakter at undertegnede ser det som svært underlig om bydelen ikke er oversendt denne saken.

Hvis ikke direktøren er forelagt saken, hva har bydelen foretatt seg i denne saken?

I følge norm for leilighetsfordeling i indre by, vedtatt av bystyret 26/09/07 sak 315 skal boligprosjekter i Bydel Sagene ha følgende leilighetssammensetning:

Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA

Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA

Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

Prosjektet i Sandakerveien 35 har totalt 37 leiligheter, med følgende leilighetsfordeling:

Etasje	1-roms	2-roms	3-roms	Duplex
2. etasje	4 stk	6 stk	1 stk	10 stk
3. etasje			3 stk	
4. etasje	2 stk	10 stk	1 stk	
Total	6 stk	16 stk	5 stk	10 stk

Undertegnende kan ikke se at normen for leilighetsfordeling har blitt fulgt.

Her er det slik undertegnende ser det, store avvik fra de normer og regler som er lagt på flere områder.

Hvordan vil direktøren ta hånd om saken slik at bydelen får behandlet saken?



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

V300589	V290689	V300187	V080384	26394	20483
16578	37684	21884	V131284	V160184	V280186
V190482N2	43392	1491	V100495	5984	23383
39183	6382	41871	2390	3483	V310184
15081	16386	2490	20090	V201089	V311090
28490	V170887	5290	V240993	17490	9993
V190482	V220380	V130679	36982	8786	33390
V030993	V190192	V080285	24385	V160895	V070492
20183	6182	V290894	3338	V280885	15189
8886	V301288	2901	V110396	V190902	V120105
V121010	V311002	V270398	V030806N2	V181209N2	V161001
V221096	V231095	V231296	V011002	V200905N2	2306
V150796	V151100	V120297	V060597	V150596	19106
V301006N3	V080610				

Saken består av 2 sider inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 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.
- § 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.
- § 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.
- § 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.
- § 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 forslagsstillere 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.



Oslo kommune
Bydel Sagene

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Att: Maria Skåren og Paul L. V. Koefoed

Dato: 21.06.2011

Deres ref: 201007942 Vår ref (saksnr): 2011/836 Saksbeh: Camilla Skjerve-Nielssen

Arkivkode:

SANDAKERVEIEN 35 - BRUKSENDRING

Bydel Sagene har blitt oppmerksom på at Plan- og bygningssetaten holdt en forhåndskonferanse med ansvarlig søker for Sandakerveien 35 18.08.2010, grunnet planer om bruksendring.

Bydelen har en avtale med PBE om at alle søknader, herunder bruksendringer som medfører større avvik fra PBL og/eller arealplan skal forlegges bydelen.

Vi ber derfor om å holdes oppdatert i fremdriften av saken og om å være høringsinstans når planinitiativ foreligger.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
Bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift



Bydel Sagene

Besøksadresse:
Thorvald Meyers gate 7
Postadresse:
Postboks 4200 Nydalen
0401 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 40 01
Giro: 6004 06 04092
Org.nr.: 974 778 726

Internett:
www.bsa.oslo.kommune.no
E-post:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Sagene
Postboks 4200 Nydalen
0401 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201007942-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Paul L. V. Koefoed

Arkivkode: 531

TIL ORIENTERING - SANDAKERVEIEN 35

Plan- og bygningsetaten viser til forhåndskonferanse avholdt 18.8.2010 og brev fra bydel Sagene datert 21.06.2011, hvor bydelen ber om å holdes oppdatert i fremdrift av saken og om å være høringsinstans dersom planinitiativ innsendes.

Dersom det sendes inn en søknad om byggetillatelse med større avvik fra plan- og bygningsloven, arealplan og bestemmelser eller hvor Plan- og bygningsetaten ellers kan være innstilt på eventuelt å gi slike dispensasjoner vil denne bli oversendt, jf. punkt 4.2.a) i samarbeidsavtale mellom bydelen og Plan- og bygningsetaten.

Et eventuelt planinitiativ vil alltid bli sendt ut på samråd, deriblant til berørt bydel.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2011 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler

Kopi til:

Rolf Sanne, Sivilarkitek MNAL, Postboks. 6694 St. Olavs plass, 0129 OSLO, ark@rsanne.no
Thorshus AS v/Anne Blystad, Sandakerveien 52, 0477 OSLO



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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.02.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2012/137	Camilla Skjerve-Nielssen	945.5

SALGS/SKJENKEBEVILLING I VOGTS GATE 66 OG GREFSENVEIEN 26

Bydelen har mottatt søknad om ny salgs/skjenkebevilling på følgende eiendommer:

Vogts gate 66 – Kiwi dagligvareforretning (salgsbevilling) (vedlegg 1)
Grefsenveien 26 - Spisested med kald mat, pizza og drikke (skjenkebevilling) (vedlegg 2)

Vogts gate 66 er regulert til byggeområde for boliger, men har foreløpig ikke fått rammetillatelse til bygging. Vi kan ikke se at det har blitt gitt tillatelse til næringsarealer i 1. etasje, og søknaden er uansett veldig tidlig ute siden det sannsynligvis vil bli en god stund til bygningen vil være innflytningsklar.

Grefsenveien 26 var i høst ute til offentlig høring ved detaljregulering, med formål næring - forretninger og offentlig og privat tjenesteyting, for at regulering og bruk skal stå i samsvar. (PBE saksnr 201012793.) Bydelen stilte seg positiv til reguleringsformålet, men forutsatte at bygget fortsatt ville brukes til forretning, som beskrevet av PBE i saksframlegget. 1. etasje er nå en Coop forretning, og bydelen har ikke mottatt noen melding om at eiendommen skal brukes til spise- og serveringssted med skjenkebevilling.

Bydelen synes det er underlig at vi har mottatt søknadene og ber PBE om å være oppmerksom på disse tilfellene når sakene skal vurderes. Næringssetaten har også blitt underrettet om forholdene. Dersom PBE har informasjon som kan bidra til å oppklare sakene ber vi om å få oversendt denne.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg:



Bydel Sagene

Besøksadresse:
Thorvald Meyers gate 7
Postadresse:
Postboks 4200 Nydalen
0401 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 40 01
Giro: 1315 01 00253
Org.nr.: 974 778 726

Internett:
www.bsa.oslo.kommune.no
E-post:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no

1. Søknad om bevilling – Vogts gate 66
2. Søknad om bevilling – Grefsenveien 26



Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.07.2012

Deres ref:
201116479

Vår ref (saksnr):
2011/836

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Arkivkode:
516.2

SANDAKERVEIEN 35 - BRUKSENDRING

Bydelen har blitt oppmerksom på at Sandakerveien 35 (bnr/gnr 225/257) har fått rammetillatelse til bruksendring fra næring til boliger i 2-4. etasje, med totalt 37 leiligheter.

Bydelen ba i brev til PBE av 21.6.11 om å bli holdt oppdatert i saken, i henhold til samarbeidsavtalen mellom PBE og bydelene. Se vedlegg 1. I følge § 4.2a skal bydelen få oversendt bruksendringssaker hvor det er nødvendig med større avvik fra plan- og bygningslovens bestemmelser eller fra arealplan. Selv om bygget ble regulert til boligformål under soneplanen i 1977, har bygget siden oppføring i 1939 vært et nærings- og kontorlokale. Det er derfor en betydelig endring, både for bygget og kvartalet, når tre av fire etasjer ønskes endret bruk til boligformål.

I tillegg har bydelen i følge samarbeidsavtalens § 4.2i krav på å få oversendt alle saker som vi ber om å få uttale oss om.

Bydelen fikk svar fra PBE av 23.6.11 at bydelen skal få oversendt et eventuelt planinitiativ. Se vedlegg 2.

Bydelen har likevel ikke blitt holdt oppdatert i saken og vi har ikke blitt invitert til å avgi uttalelse. Vi mener det er meget alvorlig at PBE har ignorert vår forespørsel, da denne saken er av en slik omfattende karakter at den burde ha blitt behandlet politisk. Bydelsadministrasjonen kan peke på flere områder som burde ha blitt behandlet av vårt bydelsutvalg. Følgende punkter kan nevnes:

- 1) I følge norm for leilighetsfordeling i indre by, vedtatt av bystyret 26/09/07 sak 315 skal boligprosjekter i Bydel Sagene ha følgende leilighetssammensetning:

Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA

Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA

Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

Prosjektet i Sandakerveien 35 har totalt 37 leiligheter, med følgende leilighetsfordeling:



Etasje	1-roms	2-roms	3-roms	Duplex
2. etasje	4 stk	6 stk	1 stk	10 stk
3. etasje			3 stk	
4. etasje	2 stk	10 stk	1 stk	
Total	6 stk	16 stk	5 stk	10 stk

Det er her tydelig at norm for leilighetsfordeling ikke har blitt fulgt, og forslagsstiller har heller ikke søkt om dispensasjon fra normen.

Bydelen mener generelt sett at norm for leilighetsfordeling skal følges i alle saker, også ved bruksendring. Vi har tidligere vært i kontakt med PBE angående dette, og PBE har da vært enige i at normen skal følges også i bruksendringssaker.

- 2) Bygget står på byantikvarens gule liste og ligger i et historisk og viktig kvartal i bydelen.
- 3) Boligprosjektet har ikke store nok eller gode nok uteoppholdsarealer. I følge forslagsstiller er uteoppholdsarealene forbeholdt leilighetene i 4. etasje og 6 enheter i 3. etasje. Hoveddelen av arealene vil bli benyttet til parkering på terreng. I praksis vil ingen av leilighetene få noen uteoppholdsarealer. PBE peker på nærhet til Torshovparken og Akerselva miljøpark som kompensasjon for mangel på egne uteoppholdsarealer.
- 4) Alle leilighetene i 2. etasje er ensidige og vendt mot nordøst/vest og sørøst/vest. Gjennomgående leiligheter er vanligvis et punkt bydelen prioriterer høyt for å sikre kvalitet i boligene; for gi nok sol og lys inn i leilighetene og for å sikre stille sider. Bygget ligger i mellom de til tider sterkt trafikkerte veiene Vogts gate og Sandakerveien, som kan gi betydelig støyplager for beboerne. Dette er, så vidt vi kan se, heller ikke omtalt i forslaget.

Bydelen ønsker å behandle saken politisk i bydelsutvalgets første møte etter sommeren den 20. september. Det bes derfor om at igangsettelsestillatelse til 2-4. etasje ikke gis før møteprotokoll med BUs vedtak har blitt innsendt til PBE og vurdert av etaten. Bydelen ber om en tilbakemelding på dette brevet så fort som mulig slik at vi kan forberede BU-saken i god tid før møtet.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg:

1. Bydel Sagenes brev av 21.6.11
2. PBEs brev av 23.6.11

Kopi til:

Etatsdirektør Ellen de Vibe, Plan- og bygningsetaten



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Sagene
Postboks 4200 Nydalen
0401 OSLO

Dato: 27.07.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201116479-21 Saksbeh: Grete Stokka
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

VEDRØRENDE OVERSENDELSE AV SAKER - SANDAKERVEIEN 35

Viser til brev fra Bydel Sagene datert 17.07.2012 der bydelen ber om at igangsettingstillatelse (IG) ikke gis til 2.-4. etasje i omsøkte bruksendring, for å få mulighet til å behandle saken politisk. Videre hevder bydelen at de i følge samarbeidsavtalens § 4.2 i har krav på å få oversendt alle saker som bydelen ber om å få oversendt til uttalelse, og at det dermed er meget alvorlig at Plan- og bygningsetaten har ignorert bydelen i denne saken.

Bydelsadministrasjonen peker på flere områder som burde ha blitt behandlet av bydelsutvalget og nevner følgende punkter:

1. Omsøkte prosjekt bryter med normen for leilighetsfordeling for indre by.
2. Bygget står på Byantikvarens gule liste og ligger i et historisk og viktig kvartal i bydelen.
3. Boligprosjektet har ikke store nok, eller gode nok uteoppholdsarealer. PBE peker på nærhet til Torshovparken og Akerselva miljøpark som kompensasjon for mangel på egne uteoppholdsarealer.
4. Alle leilighetene i 2. etasje er ensidige og vendt mot nordøst/vest og sørøst/vest. Gjennomgående leiligheter er vanligvis et punkt bydelen prioriterer. Bygget ligger i mellom de til tider sterkt trafikkerte veiene Vogts gate og Sandakerveien, som kan gi betydelig støyplager for beboerne. Dette er, så vidt vi kan se, heller ikke omtalt i forslaget.

Plan- og bygningsetatens tilsvare:

Omsøkte prosjekt er en bruksendring som i følge samarbeidsavtalen ikke oversendes til bydelen for uttalelse. Sandakerveien 35 er et verneverdig bygg, hvor det i prosjekteringen er tatt hensyn til Byantikvarens ønsker for fasadeuttrykket, som igjen påvirker planløsning. Det eksisterende bygget har også et strukturelt utgangspunkt som planløsningen må forholde seg til. I vår vurdering av denne byggesøknaden har fokuset vært på en god videreføring av det verneverdige bygget, med gode nok leiligheter og gode rømningsveier.

1. Leilighetsfordeling for indre by som Bydel Sagene viser til gjelder for plansaker.
2. Byantikvaren har uttalt seg i saken, og prosjektet er endret for å imøtegå Byantikvaren.
3. Eiendommen er regulert til boligformål. Eksisterende bygning på eiendommen er verneverdig. Eiendommens utearealer er små, med området er godt dekket med parker, og Plan- og bygningsetaten har kommet til at prosjektet tilfredsstillende de krav som stilles i plan- og bygningslovens § 28-7 vedrørende tilfredsstillende uteoppholdsarealer.
4. Det er ikke et krav til gjennomgående leiligheter for denne eiendommen. Den godt trafikkerte Vogts gate ligger 20meter fra omsøkte bygning. Bygningen ligger delvis langs Sandakerveien,



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

som på denne strekningen har forholdsvis lite trafikk. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke boligene utsettes for mer enn normal trafikkstøy for boliger i indre by.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.07.2012 av:

*Grete Stokka - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*



Plan- og bygningssetaten

Dato: 03.09.2012

Deres ref:
201116479-21

Vår ref (saksnr):
2011/836

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Arkivkode:
516.2

SANDAKERVEIEN 35 – OVERSENDELSE AV SAK

Det vises til svarbrev av 27.7 vedrørende overnevnte sak.

Bydelen viser igjen til følgende bestemmelser i PBEs samarbeidsavtale med bydelene:

§ 4.1 Bygge- og delesaker

§ 4.2 Saker som skal oversendes:

- a. Saker, herunder bruksendringer, hvor det er nødvendig med større avvik fra plan- og bygningslovens bestemmelser eller fra arealplan.
- i. Andre saker som bydelen ber om å få til uttalelse.

Vedrørende § 4.2 a mener bydelen at bruksendring av Sandakerveien 35 er av en spesiell karakter, fordi bygget aldri har blitt benyttet til boliger før. Bygget har siden oppføring i 1939 vært et nærings- og kontorlokale, selv om det ble regulert til boligformål under soneplanen i 1977. Bydelen får vanligvis oversendt bruksendringssaker med mye lavere kompleksitetsgrad enn Sandakerveien 35, og synes derfor det er merkelig at vi ikke har fått muligheten til å uttale oss i saken på dette grunnlag.

Vedrørende 4.2 i, så kan denne bestemmelsen umulig feiltolkes. Bydelen ba i brev av 21.6.11 om å bli holdt oppdatert og få uttale oss om saken. Vi ba på nytt om dette i brev av 17.7.12, da det viste seg at saken hadde blitt behandlet uten at vi hadde blitt involvert.

Bydelen ber igjen om å få behandle saken politisk. Dersom PBE likevel mener at det er grunn til å tolke samarbeidsavtalens § 4.2 i på noen annen måte enn at vi har rett til å be om og få innvilget dette, ber vi om en redegjørelse fra etaten, slik at vi kan vurdere en videre oppfølging av saken.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

