



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 24.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109276-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingfrid Dugstad

Arkivkode: 531

Byggeplass: DÆLENENGGATA 23 Eiendom: 227/97/0/0
Tiltakshaver: Monsun v/ Johnny Phan Adresse: Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO
Søker: Per Oddvar Nyheim siv.ark. Adresse: Elisenbergveien 32, 0265 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Uteservering

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD
OM TILLATELSE TIL UTESERVERING.**

DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅL. DÆLENENGGATA 23

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om tillatelse til uteservering er påklaget av Monsun restaurant v/daglig leder Jana Le.

Klager mener at uteservering på platting kan tillates i denne gaten, og viser til at gaten ikke kan sammenlignes med gågater. Det vises til at serveringen skal stå på privat grunn, og at den er tilgjengelig for rullestolbrukere. Klager foreslår å fjerne rekkverket og sette ut planter rundt plattingen.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03 sak 420 videreført i bystyrevedtak av 17.06.2009 sak 201.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for sentrum og Oslos indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977, og endret reg. best S-2937, vedtatt 01.10.1987.

Eiendommen ligger like ved Carl Berner i Bydel Grünerløkka. Tomten er bebygget med en bygning i tegl oppført i 1931.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknad om rammetillatelse

Ansvarlig søker siv. Ark. Per Oddvar Nyheim har søkt om tillatelse til uteservering i søknad av 22.06.2011. Tiltaket består av en platting/oppbygd treterrasse med rekkverk og rampe, og tiltaket er allerede utført.

Terrassen er beregnet for 20 plasser, og er utformet i tre med jernbjelker. Terrassen har et 0,9 m høyt rekkverk i tre rundt hele terrassen. Terrenget er skrående fra bygningens fasade mot fortau, samt fra øst mot vest. Terrassen måler 1,5 m (inkludert rekkverk) på det høyeste punktet mot sydvest.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformål for plassering av uteservering på areal regulert til bolig. Begrunnelse for søknaden er at det er tidligere gitt dispensasjon fra formålet til servering for restauranten, og det er naturlig at restaurant og uteservering har samme formål.

Uttalelser fra annen myndighet*Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka*

Det foreligger uttalelse fra Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka datert 08.11.2011. Bydelsoverlegen forutsetter at grenseverdier for støy i teknisk forskrift og Norsk standard NS 8175 til enhver tid tilfredsstilles. Eventuelle overskridelser av grenseverdiene vil kunne danne grunnlag for vedtak om pålegg om retting etter lov om helsetjenesten i kommunene § 4 a-8 (retting). Det forutsettes at uteserveringen ikke tas i bruk før Næringsetaten har gitt bevilling og at virksomheten har inngått leieavtale for bruk av kommunal grunn til uteservering.

Bydelsutvalget Grünerløkka

Tiltaket har vært behandlet på komiteens møte 08.11.2011. Komiteen anbefalte at tiltaket ikke godkjennes av hensyn til bomiljøet, også i området utenfor selve borettslaget.

Protest

Sameiet Gøteborggata 49-51 representert ved leder Petter Hole har kommet med bemerkning datert 17.05.2011. Sameiet forutsetter at dersom tiltaket skal tillates må røyking ikke tillates på uteserveringen, da sameiet har ventilasjon med undertrykk som kan medføre røyklukt i leiligheter.

Etaten bemerker at protesterende nabo, Gøteborggata 49-51, ligger på andre siden av gaten og dermed har en avstand mer enn 15 m fra uteserveringen/ tiltaket. Etaten har vurdert at tiltaket ikke medfører røyklukt for protesterende nabo.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avslo tiltaket i vedtak datert 07.05.2012. Etaten konkluderte med at tiltaket ikke tilstrekkelig tar hensyn til eksisterende bygning og området, og dermed ikke tilfredsstillende kravene til visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2. Plan- og bygningsetaten gir ikke dispensasjon fra reguleringsformålet, jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten har avslått tiltaket på grunn av plattingens utforming, både fordi den er hevet høyt over fortauet og fordi den er utformet i treverk, noe som avviker sterkt fra bygningens materialer. Videre er konstruksjonen fast slik at den ikke kan ryddes bort utenfor sesong.

Klage

Monsun restaurant v/daglig leder Jana Le klaget på vedtaket i e-post sendt 15.06.2012. Klager har klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagen er imidlertid kommet for sent, jf. fvl. § 29. Plan- og bygningsetaten har vurdert at klagen likevel kan tas under behandling etter fvl. § 29 første ledd bokstav b da overskridelsen av fristen er forholdsvis beskjeden samt at det påklagede vedtak er et avslag, slik at en utsettelse ikke berører andre.

Klager viser til at plattingen er ment for å jevne ut helningen til utemøblene slik at de står vannrett, og foreslår å fjerne rekkverket og sette ut frittstående planter rundt plattingen.

Klager peker på at restauranten ligger i et område med boligblokker og at gaten visuelt sett ikke er en gågate, slik som Karl Johan eller Bogstadveien. På denne bakgrunn mener klager at det ikke er nødvendig å fjerne plattingen da den vil bli skjermet av frittstående planter. Det vises til at plattingen står også på privat grunn. Plattingen er bygget med en rampe slik at det er lett for rullstolbrukere å komme seg frem.

Ulovlighetsoppfølging

Plan- og bygningsetaten vil ikke iverksette videre ulovlighetsoppfølging før Fylkesmannen har fattet endelig vedtak i klagesaken.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling*Dispensasjon*

Den delen av fortauet foran Dælenenggata 23 som er privat grunn er regulert til byggeområde for bolig. Om lag halvparten av fortauet er offentlig grunn og regulert til offentlig kjørebane veigrunn. Plattingen er plassert innenfor eiendomsgrensen til Dælenenggata 23.

Ettersom plattingen for uteservering er plassert på areal som er regulert til byggeområde for bolig, er det nødvendig med dispensasjon fra reguleringsformål bolig for å kunne gi tillatelse til uteservering. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positiv til servering med denne plasseringen, da etaten vurderer at området og gaten tåler en uteservering her. Etter etatens vurdering vil således ikke uteservering være vesentlig i strid med hensyn bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2.

Videre er det et krav i § 19-2 at det må være klart større fordeler ved å gi dispensasjon enn ulempene tiltaket medfører. Plan- og bygningsetaten ser at uteservering vil være til fordel for Monsun og etaten ser også at det kan være positivt for innbyggere i området. På den annen side kan at uteservering være til ulempe for nærmeste naboer, bl.a. på grunn av røyklukt og eventuell støy. I negativ retning taler også at bydelen ikke støtter tiltaket. Plan- og bygningsetaten har lagt stor vekt på at uteserveringen har en utforming som ikke passer til bygningen eller området, og at tiltaket derfor er i strid med bestemmelse om visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. For eksempel så er plattingen bygget i tre, noe som ikke passer i sentrumsområde, men som kan passe bedre i småhusområde med trebebyggelse. Den er også unødvendig høy. Det er uheldig at plattingen er en fast konstruksjon som ikke kan fjernes når sesongen er over. Samlet sett mener derfor Plan- og bygningsetaten at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen har ikke etaten gitt dispensasjon fra reguleringsformålet.

Privat grunn

Klager viser til at tiltaket står på privat grunn. Plan- og bygningsetaten er kjent med at tiltaket ikke står på offentlig grunn. Når etaten skriver at plattingen virker privatiserende, prøver etaten å formidle at tiltaket

ikke har en åpen og lett konstruksjon, men en lukket og privat utforming. Det står mer om hvordan uteservering kan utformes på en god måte i veiledere utgitt av etaten, se siste avsnitt.

Retting

Etaten bemerker at det er kommet med en skrivefeil i vedtakets begrunnelse, da det er henvist på s. 3 avsnitt 7 til at bebyggelsen er bevaringsverdig. Dette medfører ikke riktighet, da etaten ikke har vurdert bygningen på eiendommen som bevaringsverdig. Følgelig er også henvisningen til fvl. § 31-1 i Plan- og bygningsetatens vurdering feil. Feilen har ikke hatt betydning for vedtakets innhold, jf. fvl. 41, da tiltaket uansett er i strid med pbl. § 29-2.

Endringsforslag i klagen

Plan- og bygningsetaten vil først bemerke at vi ikke tar stilling til endringsforslag, slik som å fjerne rekkverk, ved behandling av klage. Det som vurderes i en klagesak, er om etaten har fattet et korrekt vedtak basert på den innsendte søknadsdokumentasjonen.

For øvrig kan etaten bemerke at selv om rekkverket fjernes, vil ikke tiltaket tilfredsstillende krav til visuelle kvaliteter, jf. fvl. § 29-2. Det vises til avsnittet under, ”Eventuell ny søknad”.

Eventuell ny søknad

Etaten er positiv til en uteservering med denne plasseringen, dersom utformingen er i tråd med lovens krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. Etaten har vist til at de retningslinjer som gjelder for uteservering i Estetisk plan, kan gi veiledning for god utforming. Etaten bemerker at Estetisk plan ikke er juridisk bindende og at den i utgangspunktet gjelder for Oslo sentrum. De faglige råd som gis i planen om uteserveringer vil imidlertid kunne være nyttig for å illustrere hvordan uteservering kan utformes på en måte som sikrer gode visuelle kvaliteter. Plan- og bygningsetaten har også utgitt en veileder for estetisk utforming av uteservering i Oslo som kan være til hjelp. Plan- og bygningsetaten anbefaler at søker bruker disse veilederne.

Forslag til vedtak

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag 07.05.2012 om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål bolig for bruk av areal til uteservering.

Klagen fra Monsun v/daglig leder Jana Le anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2012 av:

Per-Arne Horne - Enhetsleder
Karen Marie Glad Visnes - Avdelingsdirektør

Vedlegg i sak 201109276-12				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Klagesak til bydelsutvalg (Dette dokument)			1_Klagesak til bydelsutvalg
2	Ett-trinns søknad med ansvarlig foretak	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	2_Ett-trinns søknad med ansvarlig foretak
3	Protest	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	3_Protest
4	Reguleringskart	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	4_Reguleringskart
5	Situasjonsplan	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	5_Situasjonsplan
6	Plan 1	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	6_Plan 1
7	Fasade	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	29.06.2011	7_Fasade
8	Medisinskfaglig uttalelse	Bydel Grünerløkka	15.11.2011	8_Medisinskfaglig uttalelse
9	Plan	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	23.11.2011	10_Plan
10	Uttalelse	Bydel Grünerløkka	06.12.2011	11_Uttalelse
11	Avslag	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	07.05.2012	12_Avslag
12	E-Postmelding	Monsun	22.06.2012	13_E-Postmelding
13	S-2255			14_S-2255
14	Veileder_uteservering			15_Veileder_uteservering

Kopi (uten vedlegg) sendt:

Per Oddvar Nyheim siv.ark., Elisenbergveien 32, 0265 OSLO, per_oddvar.nyheim2@getmail.no

Monsun v/daglig leder, janale78@gmail.com

Monsun v/ Johnny Phan, Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO