



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Per Oddvar Nyheim siv.ark.
Elisenbergveien 32
0265 OSLO

Dato: 07.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109276-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

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

AVSLAG - DÆLENENGGATA 23

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Det søkes om oppføring av oppbygd terrasse i tre som skal benyttes til uteservering for Monsun restaurant.

Søknaden avslås i medhold av §§ 19-2 og 29-2.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av uteservering på areal regulert til bolig.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltakets innehar ikke tilstrekkelig visuelle kvaliteter til at det kan tillates.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

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

Det søkes om oppføring av en platting/ oppbygd treterrasse som skal benyttes til uteservering for Monsun restaurant. 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 for plassering av uteservering på areal regulert til bolig.

Tiltaket er allerede utført.

Gjeldende plangrunnlag:

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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 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

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 Næringssetaten 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 08.11.11. Komiteen anbefaler at tiltaket ikke godkjennes av hensyn til bomiljøet, også i området utenfor selve borettslaget.

Protester/bemerkninger:

Det er innkommet bemerkning fra nabo, sameiet Gøteborggata 49-51 representert ved leder Petter Hole datert 17.05.2011. Sameiet forutsetter at dersom tiltaket skal tillates må røyking ikke tillates på uteserveringen på grunn av at sameiet har ventilasjon med undertrykkstypen og er redd for røyklukt i leiligheter.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søker har besvart den innkomne protesten i e-post datert 15.06.2011. Det er beskrevet at plager av røyklukt i tilstøtende lokaler ikke vil være tilfelle da friskluftinntaket ikke vil ligge umiddelbar nærhet av uteserveringen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

I estetisk plan 2005 – designhåndbok Oslo sentrum, vedtatt av Bystyret 22.04.2005, er det utarbeidet retningslinjer for blant annet uteservering. Planen er ikke juridisk bindende, men førende for Plan- og bygningsetatens vurdering i forhold til lovens krav om gode visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2. I retningslinjenes punkt 2.4.4 fremkommer det at temporære eller permanente skillegjerdar med seglduk, plater og sprosler ikke skal tillates, mens tau/ kjede, eventuelt frittstående blomsterkasser kan benyttes.

I et urbant bymiljø vil det offentlige rom betjene mange ulike funksjoner som ikke alltid har samme behov. Arealene er ofte svært begrenset, og det er derfor viktig at samhandlingen mellom arealene fungerer på en optimal måte.

En uteservering er som regel sesongbetont, og bruken av arealet begrenser seg i det minste til virksomhetens åpningstider eller enda kortere tidsrom der andre lovverk legger ytterligere begrensinger på tidsrommet for bruken. Etaten vurderer derfor at det er viktig at avgrensningen mot det offentlige uterommet er temporære, slik at arealet ikke beslaglegges når serveringen ikke er i bruk. Omsøkte tiltak er en fast konstruksjon, som ikke kan ryddes vekk når arealet ikke er i bruk og dermed føre til at arealet privatiseres unødige. I tillegg ser etaten det som negativt at uteserveringen blir liggende høyere enn fortauet, da dette også er med på å privatisere arealet ytterligere.

Foruten privatiseringen er tiltakets materialbruk i sterk kontrast til eksisterende bygning slik at tiltaket fremstår som fremmed på fasaden. Tiltaket har en utforming som er mer tilpasset et småhusområde enn en blokk bebyggelse.

Etaten konkluderer med at tiltaket ikke tilstrekkelig tar hensyn til eksisterende bygning, og dermed ikke tilfredsstillende kravene til visuelle kvaliteter, jf. pbl §§ 29-2 og 31-1.

Etaten påpeker at tiltaket er vurdert uavhengig av at tiltaket allerede er utført.

Innkomne protester

Etaten ser 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 vurderer at tiltaket ikke vil kunne medføre røyklukt ovenfor protesterende nabo.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for etablering av uteservering på areal regulert til bolig, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen er at bebyggelsen skal benyttes til bolig for å sikre et godt bomiljø.

Søker har begrunnet dispensasjonen med at det er gitt dispensasjon for samme forhold til etableringen av restauranten innendørs.

Etaten kan se at en uteservering med rette utformingen vil kunne bidra til skape liv i gatebildet, og tiltrekke kunder til restauranten. Samtidig anser etaten at det er svært viktig at arealet ikke beslaglegges og privatiseres mer enn nødvendig slik omsøkte tiltak gjør i sin utforming. Det er viktig at utformingen innehar visuelle kvaliteter i seg selv, og gjenspeiler de omgivelsene den plasseres i. Omsøkte tiltak har en utforming som gjør at den fremstår som et fremmedelement i området, og etaten vurderer at den ikke tilstrekkelig tilpasser seg miljøet den plasseres i.

Etaten har konkludert med at det er tiltakets utforming og tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen, og ikke nødvendigvis plassering, som har medført til at tiltaket ikke kan tillates, og at dispensasjonen dermed avslås.

Konklusjon

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:

Ved eventuelt ny søknad anmoder etaten om at uteserveringen utformes i tråd med retningslinjer i estetisk plan 2005 – designhåndbok Oslo sentrum.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til pbl. § 32-2 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om tilbakeføring av ulovlig utført tiltak i medhold av pbl. § 32-3 1.ledd.

Det gjøres oppmerksom på at De har anledning til å uttale Dem i saken innen 01.05.2012. Dersom det er forhold De mener Plan- og bygningsetaten ikke har tatt hensyn til, som kan medføre at forholdet likevel ikke er ulovlig, bes det om at det gis tilbakemelding om dette.

Dersom uttalelsen ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn, vil det etter utløpet av fristen bli gitt pålegg som beskrevet over. Pålegg kan unngås dersom tiltaket er tilbakeført innen uttalelsesfristen. Når forholdet er tilbakeført har De selv ansvaret for umiddelbart å underrette Plan- og bygningsetaten.

De gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et vedtak om pålegg vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av pbl. § 32-5 jf. § 32-3 3.ledd. Dette vil da gjøres uten ytterligere varsel og tvangsmulkten vil forfalle dersom fristen i pålegget ikke overholdes.

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 29.03.2012 av:

*Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder*

Kopi til:

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

Vedlegg:

Orientering om klageadgang