



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hal Arkitekter AS
Karl Andersens vei 1 B
1086 OSLO

BYDEL GAMLE OSLO		
Saksnr.	12/560	
Dato	19 NOV 2012	
Saksbeh.	MANE	
Arkivnr.:	531.0	Dok.nr.: 6
Avskr.måte		Sig.

Dato: 20.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saknr): 201117959-13

Saksbeh: Jens Kristian Sørensen

Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: GRØNLANDSLEIRET 14

Eiendom: 230/77

Tiltakshaver: Bakaal Express Norway
Mohamed Mamow

Adresse: Grønlandsleiret 14, 0190 OSLO

Søker: Hal Arkitekter AS

Adresse: Karl Andersens vei 1 B, 1086 OSLO

Tiltakstype: Ukjent tiltype

Tiltaksart: Bruksendring

AVSLAG - GRØNLANDSLEIRET 14

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

Søknaden omfatter bruksendring av bakgårdsbygning 1. etasje fra lager til forsamlingslokale.

Søknaden avslås i medhold av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-5 vedrørende tekniske krav.

Det er søkt om dispensasjon fra formål bolig og formål fellesareal lek/opphold i reguleringsplanen.

Det foreligger protester til søknaden.

Søknaden avslås fordi lokalet som søkes bruksendret ikke tilfredstiller kravene til lys og utsyn i Teknisk forskrift (TEK 10) §§ 13-12 og 13-13.

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

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring av bakgårdsbygning 1. etasje fra lager til forsamlingslokale.

Søknad om bruksendring av de samme lokalene fra lager til biljardsalong ble avslått i vedtak av 19.11.2002 (sak: 200209610) fordi søknad om dispensasjon fra formål fellesareal lek/opphold ble avslått.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert formål bolig og regulert formål fellesareal lek/opphold.



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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan for området er S-3242 av 15.05.91. Eiendommen er regulert fellesareal lek/opphold, og byggeområde for bolig (1.etasje mot Grønlandsleiret kan benyttes til forretning).

Uttalelser fra annen myndighet:Bydel Gamle Oslo

Plan- og bygningsetaten anmodet om bydelens uttalelse i brev av 25.04.2012. Bydel Gamle Oslo fattet vedtak den 14.06.2012 om at saken utsettes. Plan- og bygningsetaten har pr dagens dato ikke mottatt endelig uttalelse fra bydelen.

Protester/bemerkninger:

Plan- og bygningsetaten har mottatt protester fra Øyvind Ertzaas, Tore Ylvisaker og Harald Tandberg som seksjonseiere i Sameiet Grønlandsleiret 14, og som har kontorlokaler ut mot bakgården.

I protestene bemerkes det at bruken av forsamlingslokalet, som i dag har vært i bruk i to år allerede, genererer mye støy fra mange personer som oppholder seg i bakgården og på grunn av resonans i bakgården. Det bemerkes videre at atkomsten til lokalet går gjennom et trangt portrom som også benyttes for inn- og utkjøring av 10 servicebiler tilhørende Tandbergs Elektriske AS og at det i denne forbindelse har vært flere nesten-ulykker. Det bemerkes også at lokalenes tilstand og bruksmuligheter er dårlige. I protesten vises det til at utkjøringsforholdene er som ellers i byen og at det må kunne være plass til en liten håndtverksbedrift; Grønland har i dag en bredt sammensatt befolkning fra forskjellige kulturer; Det gir en bedre mulighet for integrering av innvandrere i området, hvis det også er plass til norske bedrifter.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker redegjør for at lokalet er på 129,5 m² BRA, at tiltaket ikke innebærer fasadeendringer og at krav til tilgjengelighet for bevegelseshemmede er tilfredsstillt. Videre mener søker at bruksendringen er strøktjenelig.

Ansvarlig søkers tilsvarende svar til protester

Som tilsvarende svar på protestene fra de andre seksjonseierne skriver søker at bygget ikke er egnet for verksted/lager, at lokalene er sentrumsnære og at gaten har karakter av en strøksgate. Søker hevder at bakgården ikke er godkjent for parkering. Søker bemerker videre at forsamlingslokalet kan begrense sine åpningstider og at tiltaket ikke omfatter uteservering i bakgården, slik at konflikt med inn- og utkjøring av bakgården ikke vil oppstå. Søker mener at bruksendringen vil gi mulighet for integrering av innvandrere i området, og at det er bedre å åpne for et forsamlingslokale i et slik område enn å spre støyende aktivitet til mer rolige områder.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Krav til dagslys

Teknisk forskrift (TEK 10) § 13-12 stiller krav om at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre virksomheten tilsier noe annet.

I forskriftens veiledning utdypes dette. Der fremkommer det at i byggverk for publikum og arbeidsbygning vil alle arbeidsrom og publikumsrom være rom for varig opphold. Videre fremkommer det at rommets dagslysflate skal utgjøre minimum 10 % av bruksarealet, eller at gjennomsnittlig dagslysfaktor skal være minimum 2 %.

Den delen av lokalet som skal brukes som forsamlingsrom er oppgitt med et areal på 86,5 m². Tegninger og foto viser at inngangsdøren i er eneste kilde til dagslys for dette rommet. Av fasadetegningen og foto

fremkommer det at inngangsdøren utgjør et dagslysflate på ca 4,5 m². Rommets dagslysflate utgjør i dette tilfellet dermed ca 5 % av rommets bruksareal. Dette er langt under forskriftskravet, og selv ved bruk av gjennomsnittlig dagslysfaktor som beregningsmetode fremstår det som klart for etaten at tiltaket ligger under kravet på minimum 2 %. Avskjerming fra bygårdens forbygning, sidefløy og vegg mot parkeringsplass tilsier behov for glassareal på over 10 % ved bruk av Sintef Byggforsks kurvemetode for beregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor, jf. Byggforskseriens blad: 421.626.

Tiltaket tilfredsstillende ikke kravet i TEK 10 til tilfredsstillende dagslystilgang.

Krav til utsyn

Teknisk forskrift (TEK 10) § 13-13 stiller krav om at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn med mindre virksomheten tilsier noe annet.

I forskriftens veiledning utdypes dette. Der fremkommer det at i byggverk for publikum og arbeidsbygning vil alle arbeidsrom og publikumsrom være rom for varig opphold.

Av tegninger og foto fremkommer det at det fra forsamlingslokalet kun vil være utsyn gjennom inngangsdøren. Lokalet er på det dypeste ca. 10 m dypt og på det bredeste ca. 11 m bredt. Plantegningen viser at enkelte av sitteplassene har ikke direkte utsyn gjennom inngangsdøren.

Plan- og bygningsetaten oppfatter at for et forsamlingslokale på 86,5 m², som sosialt møtested der virksomheten foregår på dagtid tilsier virksomheten at lokalet bør ha vinduer med spredt plassering slik at tilfredsstillende utsyn oppnås for alle deler av lokalet. Inngangsdøren tilfredsstillende etter etatens vurdering ikke kravet i forskriften til tilfredsstillende utsyn for lokalet.

Dispensasjon fra formål i reguleringsplanen

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen vedrørende formål og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Søknaden om dispensasjon behandles ikke i dette vedtaket. Det kan likevel bemerkes at etatens vurdering er at dispensasjon fra formål bolig og midlertidig dispensasjon fra formål fellesareal lek/opphold med stor sannsynlighet kan gis, og at dette dispensasjonsforholdet ikke er årsaken til avslaget.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201117959

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
990939640	HAL ARKITEKTER AS	SØK tk1.2

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende ikke kravene i teknisk forskrift til tilfredsstillende tilgang på dagslys og utsyn, jf. TEK 10 §§ 13-12 og 13-13.

Plan- og bygningsetaten vurderer ut fra søkers redegjørelse og tegninger at lokalene, som i dag er godkjent som lager, på grunn av lokalenes begrensede tilgang på dagslys og utsyn er dårlig egnet som forsamlingslokale.

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.

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 27.09.2012 av:

*Jens Kristian Sørensen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til:

Bakaal Express Norway Mohamed Mamow, Grønlandsleiret 14, 0190 OSLO, post@bakaal.no
Harald Tandberg, Lyder Sagens gate 11, 0358 OSLO
Tore Ylvisaker, Grønlandsleiret 14, 0190 OSLO, ambassaden@gmail.com
Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang