



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak: 21/2013
BUK-sak 05/2013

Dato: 21.01.2013

Deres ref:
201215036

Vår ref (saksnr):
2013/85-

Saksbeh:
Marianne Netland, 23431109

Arkivkode:
512.1

Bydelens uttalelse til søknad om rammetillatelse - Ombygging av Økernveien 9, gbnr 231/501

Bydelsadministrasjonen mottok 21.01.2013 anmodning om uttalelse til byggesak som gjelder søknad om rammetillatelse for bruksendring til serveringssted. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen fire uker. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201215036.

Saksopplysninger

Adresse: Økernveien 9

Tiltakshaver: Gondar Eiendomsinvest AS

Ansvarlig søker: SJ Arkitekter AS

Tiltaket gjelder innvendig ombygging av lokaler i U1.etasje, samt bruksendring fra bank/forretning til servering i Økerveien 9. Ombyggingen gjelder etablering av nytt kjøkken, HC toalett og toaletter for kunder, samt garderober for ansatte. Samlet bruksareal er 366,6 m². Antallet sitteplasser er ca 130 stk. Tiltaket medfører ingen endring i BRA/BYA.

Det søkes dispensasjon fra regulert formål.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endrete reguleringsbestemmelser i S-2937 av 01.10.1987, med formål byggeområde for bolig, forretning og kontor. Tillatt utnyttelsegrad er U= 06 – 1.5.

I forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring er eiendommen avsatt til konsolideringsområde K2 (område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger).



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra regulert formål – byggeområde for forretninger til serveringssted. Forslagsstiller argumenterer med at en bruksendring til formålet vil gi en funksjon som vil kunne bidra til lokalmiljøet som et møtested for beboere, handlende og de som jobber i nærheten. Tiltaket skal være i samsvar med konsept for revitalisering av Tøyen Torg (egen søknad om rammetillatelse med saksnummer 201208782), med sine servicefasiliteter, og vil kunne gi en bilfri møteplass i området. Eiendommen ligger i et område hvor det allerede er etablert flere forretninger og serveringssteder, og tiltaket medfører en oppgradering av selve lokalet og tiliggende torgområde/gågate. Dagens bruk av lokale (bankvirksomhet) er ikke lenger aktuell. Lokalet står i dag tomt.

P-plasser

Det er ikke krav til parkering i gjeldende regulering, og det er derfor kun veiledende parkeringsnormer for tomten. Parkeringsnormen for tett by tilsier at det for 10 sete plasser bør etableres minimum 0 og maksimum 1 parkeringsplass, men med den kollektivdekningen som området har og nærhet til Tøyen parkeringshus, er det ikke foreslått etablering av bilparkering.

Veiledende norm for sykkelparkering er minimum 2 plasser per 10 sete plasser. Det er opparbeidet sykkelparkeringsplasser mellom Hagegata og Økernveien som besøkende kan bruke.

Bydelsdirektørens vurdering

I henhold til Samarbeidsavtalen mellom bydeler og PBE skal bydelen få uttale seg i saker som gjelder større avvik fra plan- og bygningsloven og vedtatte arealplaner. I dette tilfellet gjelder det et dispensasjonsforhold fra gjeldende reguleringsplan, hvor det i 1977 ble vedtatt at området skulle benyttes til boliger, forretninger og kontorformål. Nå ønskes det servering i strid med overordnede planer.

Bydelsdirektøren er positiv til de prosjektene som er under oppseiling på Tøyensenteret, og ser foreliggende prosjekt i sammenheng med dette. Planen for området som ble vedtatt i 1977 bør ikke være begrensende for et ønske om en etterlenget revitalisering av Tøyensenteret. Dette er planer som ble vedtatt for godt over 30 år siden, og som kan sies å ha mistet mye av sin gyldighet når det gjelder å gjenspeile ønskemål for området. I tillegg, som ansvarlig søker nevner, var ikke servering et eget formål i datidens plan- og bygningslov. Bydelsdirektøren vil derfor anbefale at det gis dispensasjon fra formålet slik at et tomt banklokale kan ombygges til noe som gjenspeiler hva senteret faktisk kan ha behov for. Servering er i så måte et positivt innslag.

Bydelsdirektørens vurdering:

1. Bydelsdirektøren er positiv til en dispensasjon fra reguleringsformålet slik at det kan tillates serveringsvirksomhet i U1. etasje ved Økernveien 9.
2. Bydelsdirektøren ber om at det ikke kreves parkeringsplasser som følge av bruksendringen.

Bydelsdirektøren innstiller bydelstutvalget til å fatte følgende vedtak:

1. Bydelstutvalget er positiv til en dispensasjon fra reguleringsformålet slik at det kan tillates serveringsvirksomhet i U1. etasje ved Økernveien 9.
2. Bydelstutvalget ber om at det ikke kreves parkeringsplasser som følge av bruksendringen.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Oversendelse til Bydel Gamle Oslo
2. Beskrivelse
3. Situasjonsplan
4. Reguleringsbestemmelser
5. Eksisterende plan underetasje
6. Plan underetasje

Kopi: