



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS 11 JUN 2013

Juridisk avdeling

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
Saksnr.: 201290834-10
Arkivbet.: 532

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 OSLO

Deres ref.: 201290834	Deres dato: 22.03.2013	Vår ref.: 2013/6474-4 FM-J	Saksbehandler: Jens Helte Hermansen	Dato: 10.06.2013
-----------------------	------------------------	----------------------------	-------------------------------------	------------------

Fylkesmannens vedtak i klagesak om avslag på søknad om bruksendring og fasadeendring samt dispensasjon fra reguleringsplan - Oslo kommune - Thorvald Meyers gate 51 - gnr. 228 bnr. 493

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 22.03.2013.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker sivilarkitekt Tom Gyran AS på vegne av tiltakshaver Thv. Meyers gate 51 v/Cato Ender om søknad om bruksendring til bevertning og ombygging av bakgårdsbygning i Thorvald Meyers gate 51, herunder indre ombygging, fasadeendring og standardheving av gårdsrommet. Det er søkt om dispensasjon fra regulert boligformål til bevertning og uteservering samt fra energikravene i teknisk forskrift (TEK 10) kap. 14.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune avslo søknaden den 02.10.2012.

Vedtaket ble påklaget av Tom Gyran AS i brev datert 08.10.2012.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til bydelsutvalget ved Bydel Grünerløkka 08.03.2013. Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen 22.03.2013.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endringer i S-2937, vedtatt 01.10.1987. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Første etasje i

bygninger ut mot gate er regulert til forretning. Bygningen står oppført på Byantikvarens "gul liste" over bevaringsverdige bygninger.

Klager har anført at Bydelsoverlegen kun har uttalt seg om dispensasjon til uteserveringen. Det er også anført at Bydelsadministrasjonen kun fraråder uteservering. Videre er det anført at kommunen behandler saken samlet som kun en søknad om dispensasjon, klager poengterer at det er søkt om dispensasjon til både uteservering og til bevertning. Klager gjør oppmerksom på at det er 30 meter mellom nabo, Borettslaget Olaf Ryes plass 12, og uteserveringen. Avslutningsvis viser klager til at bakgårdsbygninger, som den omsøkte, er lite egnet til boligformål, på grunn av og dårlige sol- og utsiktsforhold gjennom byggets inneklemt beliggenhet.

Klager har opplyst at han frafaller søknaden om dispensasjon for uteserveringen. Fylkesmannen finner det derfor kun nødvendig å vurdere om det kan gis dispensasjon fra regulert boligformål til bevertning.

Bruksendring til bevertning

Ansvarlig søker har opplyst at bakgårdsbygningen er godkjent til næringsbruk, som blikkenslagerverksted, i 1962. Bruksendringen til bevertning er følgelig søknadspliktig jf. plan- og bygningloven (pbl.) § 20-1 bokstav d.

Omsøkte bruksendring er i strid med regulert arealformål. Realisering av tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2. Vilårene for å gi dispensasjon følger av bestemmelsens annet ledd, som lyder:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."

Det foreligger to kumulative vilkår, som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Dispensasjon fra reguleringsplan reiser særlige spørsmål. Om denne problemstillingen har departementet uttalt i forarbeidene til bestemmelsen:¹

"[...] De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene."

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

Fylkesmannen hitsetter plan- og bygningsetatens vurdering av spørsmålet fra forberedende klagebehandling:

"[...] Plan- og bygningsetaten anser at saken omhandler dispensasjon fra formål bolig til bevertning og uteservering. Om dette anses som ett eller to forhold, er ikke av betydning så lenge dispensasjonsvurderingen omfatter de hensyn som gjelder både innendørs bevertning og uteservering. Etaten har behandlet begge forhold samlet i vedtaket.

[...]

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens formål om boliger til bevertning og uteservering. Søker har argumentert for at dispensasjon bør gis med at en bruksendring til restaurant med tilhørende kulturell virksomhet og uteservering, da dette vil gjøre bakgården mer offentlig og øke tilgjengeligheten til gårdsrommet. Det pekes på at kvartalet ligger i et område med rikt folkeliv og at dette vil forsterkes gjennom tiltaket. Samtidig heves bygningens standard.

Etatens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:
Formålet i reguleringsplanen er en ønsket og forutsigbar boligutvikling i området Grünerløkka der forretningsdrift fortrinnsvis legges i første etasje ut mot gate. Hensynet bak bestemmelsene er å ivareta god bokvalitet for beboerne, herunder å begrense støy og sørge for arealer for uteopphold. Ettersom bakgårdsbygget har vært brukt til næring, må dette tas i betraktning når ny bruk aktualiseres.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering kan bakgårdsbygningen være egnet til næring. Hensyn bak bestemmelsen blir etter denne vurdering ikke tilsidesatt vesentlig.

Fordeler og ulemper i tilknytning til tiltaket:
Fordeler med restaurant og uteservering i bakgård er at gjester og besøkende kan oppsøke et rolig og hyggelig miljø midt i den tette byen. For eier vil det også være hensiktsmessig av flere grunner å leie ut eiendommen til slik bruk.

Bruksendring til servering vil imidlertid medføre ulemper i form av støy for naboene. Dette gjelder både for bruk av verksted til restaurant og bruk av bakgårdsrommet til uteservering. Restaurantdrift til kl. 23 vil medføre støy fra gjester for eksempel som går til og fra, gjester som røyker og fører samtaler utendørs. Erfaringsmessig vil vinduene gjerne være åpne ut mot bakgården på varme dager, slik at støy fra restauranten kan høres godt for naboer frem til stengetid, selv om det ikke er uteservering.

Plan- og bygningsetaten mener at det er betydelig mindre støyende å ha restaurant i bygning mot gatefasade, med ev. uteservering på dagtid i bakgård. Kaféen Godt Brød har en slik løsning. Bruk av bakgårdsrom til servering er i konflikt med beboernes krav til god bokvalitet samt i strid med gjeldende bestemmelser og ønsket utvikling i området. Tiltaket er forelagt Bydel Grünerløkka for uttalelse, som fraråder uteservering i bakgården av hensyn til naboene. Plan- og bygningsetaten er enig i bydelens uttalelse, men etaten vurderer at også bruksendring av verksted til restaurant/bevertning vil medføre betydelige ulemper for beboere med stille fasade inn

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

mot bakgården. Det er særskilt viktig å beholde en stille fasade inn mot bakgård for beboere som har en støyutsatt gatefasade.

Det foreligger etter etatens vurdering større ulemper enn fordeler ved tiltaket. Vilkår om at fordelene skal være klart større enn ulempene er ikke oppfylt.

Fylkesmannen finner i det vesentligste å kunne slutte seg til kommunens vurdering av spørsmålet. Vurderingen er både tilstrekkelig og forsvarlig. Fylkesmannen bemerker at kommunen har også vurdert om dispensasjon kan gis isolert til bruksendring for bevertning. Det bemerkes også at endret bruk til bevertning skiller seg fra den næringsbruk som er godkjent. På grunn av dette kunne det vært vurdert nærmere om hensynene bak blir "vesentlig tilsidesatt". Men ettersom fordelene ikke er "klart større" enn tiltaket, finner Fylkesmannen det ikke nødvendig å gå nærmere inn på en slik vurdering i denne saken.

Følgelig er vilkårene for å gi dispensasjon for bruksendring til bevertning ikke oppfylt i saken, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Etter dette slutter Fylkesmannen at klagen ikke har ført frem i saken.

Slutning

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Jens Helte Hermansen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Thv. Meyers gate 51 AS	Postboks 2459 Solli	0201	OSLO
Oslo kommune, plan- og bygningsetaten	Postboks 364 Sentrum	0102	Oslo
Borettslaget Olaf Ryes plass 12 v/ Kjetil Solvang	Borettslaget Olaf Ryes plass 12	0552	OSLO
Sivilarkitekt Tom Gyran AS	Parkveien 49	0256	OSLO