

Niels Torp as
arkitekter mna

Industrigaten 59, OSLO
P.b. 5387 Maj., N-0304 OSLO
Tlf.: +47 23 36 68 00 Fax: +47 23 36 68 01
firmapost@ntorp.no NO 935 303 281 MVA

Bydel Ullern
v/Bydelsadministrasjonen

mail: postmottak@bun.oslo.kommune.no

Vår ref: PriBR013
Vår Dato: 18.03.2014

Sider:

Deres Ref:
Deres Dato:

Prosjekt: **Prinsessealleen 46**

Emne: **Begrunnelse for forespørsel om ny endring av vedtak 24.10.2013 etter oppheving av vedtak 05.09.2013**

Det vises til telefonsamtale med Svein Hjelmtveit i går, og vi tilføyer følger supplerende bemerkninger og vedlegger også brev fra Byantikvaren.

Da saken sist ble forelagt bydelsutvalget var det planen at tiltakshaver skulle søke om midlertidig brukstillatelse til formål næring i fem år. Tiltakshaver skulle i denne perioden fremme forslag til reguleringsendring.

Etter at plan- og bygningsetaten den 23. januar i år befarte eiendommen ble tiltakshaver av PBE's representant Jostein Eidsvåg tilrådet som alternativ 1 å søke om varig brukstillatelse fra reguleringsformålet.

Bakgrunnen synes å være at det er snakk om fortsatt bruk som er basert på en tidligere midlertidig brukstillatelse. I tillegg har Byantikvaren uttalt seg positivt til at bygningen bevares og fortsatt benyttes som visningslokale/kontor. Byantikvaren uttaler at man på denne måten opprettholder tunet og det bevaringsverdige gårdsanlegget.

I tillegg nevnes at det har vært svært vanskelig for tiltakshaver å finne en leietaker midlertidig. Tiltakshaver har allerede mistet en potensiell leietaker grunnet dette.

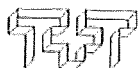
En endring av låven til boligbygg vil medføre betydelig forandring av bygningens eksteriør. Dagens byggtekniske krav til leiligheter vil blant annet kreve større vindusflater, terrasser og uteoppholdsarealer, som er egnet til å svekke det bevaringsverdige gårdsanlegget.

Ved bruksendring til bolig må det i tillegg påregnes at krav til parkeringsplasser og biltrafikk blir betydelig større.

Dagens eiere har heller ikke ønske om å bygge om bygningen slik at denne kan benyttes til boligformål.

Utskrift: 18.03.2014
Dokument: n:\prinsessealleen 46\05_tekst\03_brev\pri b013 b til bydel
ullern 18.03.14 .doc
Skrevet av: thi

Telefon: (+47) 23 36 68 00
Telefaks: (+47) 23 36 68 01
e-post: firmapost@ntorp.no
Internet: www.ntorp.no



Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen S-4220. Planen legger opp til betydelig fortetting sammenlignet med dagens situasjon. Dersom bydelsutvalget er bekymret for at eiendommen utnyttes til næring i større grad enn det som er tilfelle i dag, kan det i en uttalelse fra bydelsutvalget forutsettes at uttalelsen avgis på grunnlag av at eiendommen ikke fortettes ytterligere.

Her gjengis siste del av vårt brev fra 07.03.14:

«Etter møte med Plan- og bygningsetaten i bygget 23 januar, med vurdering av alternativer for hvordan denne saken kan komme videre ble det på møtet foreslått fra PBE's representant Jostein Eidsvåg som et alternativ 1 ble søkt om varig dispensasjon.

Det er dermed nødvendig å få vedtak om at bydelen innvilger varig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruk av låven til visningslokaler og / eller kontorer. Dette vil inngå som en permanent ordning som en del av reguleringsplanen.»

Ettersom bydelsutvalgets tidligere uttalelse er avgitt på bakgrunn at det skulle søkes om midlertidig brukstillatelse, har tiltakshaver funnet det nødvendig å forelegge saken på ny for bydelsutvalget.

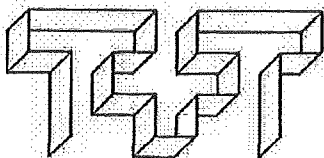
Tiltakshaver vil være svært takknemlig om utvalget kan behandle saken allerede på neste møtet.

Med vennlig hilsen
NIELS TORP AS
ARKITEKTER MNAL


Torkel Hiorth

Vedlegg: Brev fra Byantikvaren 12.07.2013
Brev til bydelen 03.07.2013
Brev fra bydelen 06.11.2013 Underretting om vedtak
Referat fra forhåndskonferanse i plan- og bygningsetaten.

Kopi: Didrik Løvenskiold v/Helle Løvenskiold
Plan- og bygningsetaten. Sak: gnr. 3 bnr. 452 Prinsessealleen 46
DALEN advokatfirma DA v/ Jørgen Borge
svein.hjelmtveit@bun.oslo.kommune.no



Niels Torp as
arkitekter mnal

Industrigaten 59, OSLO
P.b. 5387 Maj., N-0304 OSLO
Tlf.: +47 23 36 68 00 Fax: +47 23 36 68 01
firmapost@ntorp.no NO 935 303 281 MVA

BYDELSFORVALTNINGEN ULLENN

Dato 12.3.14 Saksnr. 13/648

Saksbeh. SVELL Dok. nr. 6
EFN

Arkiv: 531.7

FORELØPIG
Bydel Ullern
v/Bydelsadministrasjonen
mail

Vår ref: PriBR009
Vår Dato: 07.03.2014

Sider:
Deres Ref:
Deres Dato:

Prosjekt: Prinsessealleen 46

Emne: Forespørsel om ny endring av vedtak 24.10.2013 etter oppheving av
vedtak 05.09.2013

Etter møte med Plan- og bygningsetaten i bygget 23 januar, med vurdering av alternativer for hvordan denne saken kan komme videre ble det på møtet foreslått fra PBE's representant Jostein Eidsvåg som et alternativ 1 ble søkt om varig dispensasjon.

Det er dermed nødvendig å få vedtak om at bydelen innvilger varig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruk av låven til visningslokaler og / eller kontorer. Dette vil inngå som en permanent ordning som en del av reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
NIELS TORP AS
ARKITEKTER MNAL


Torkel Hiorth

Vedlegg: Brev til bydelen 03.07.2013
Brev fra bydelen 06.11.2013 Underretting om vedtak
Referat fra forhåndskonferanse i plan- og bygningsetaten.

Kopi: Didrik Løvenskiold v/Helle Løvenskiold
Plan- og bygningsetaten. Sak:
DALEN advokatfirma DA v/ Jørgen Borge

Utskrift: 07.03.2014
Dokument: n:\prinsessealleen 46\05_tekst\03_brev\pribr009 07.03.14
brev til bydelen _2.doc
Skrevet av: thi

Telefon: (+47) 23 36 68 00
Telefaks: (+47) 23 36 68 01
e-post: firmapost@ntorp.no
Internet: www.ntorp.no



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Niels Torp AS Arkitekter MNAL
Postboks 5387 Majorstua
0304 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 06.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2013/648

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
531.7

**PRINSESSEALLEEN 46 - UTTALELSE TIL SØKNAD OM
BRUKSTILLATELSE/DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN**

Ovennevnte sak er gitt ny behandling i Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 24.10.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

«Bydelsutvalgets vedtak av 05.09.2013 i saken oppheves. Bydelsutvalget fatter følgende nytt vedtak:

Det anbefales å innvilge tidsbegrenset dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruk av låven til visningslokaler og kontorer for en periode på maksimum fem år i påvente av eventuell omregulering.»

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen
bydelsdirektør

Tore Gleditsch
rådgiver - leder politisk sekretariat

Kopi til:
Didrik Løvenskiold v/Helle Løvenskiold Prinsessealleen 38, 0276 Oslo



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 1315 01 00156
Org.nr : 971 022 051



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 31.07.2013

Saksmappe:

2013/648

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

531.7

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	22.08.2013
	Ullern bydelsutvalg	05.09.2013

PRINSESSEALLEEN 46 - UTTALELSE TIL SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE/DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Det anbefales å innvilge tidsbegrenset dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruk av låven til visningslokaler og kontorer for en periode på maksimum fem år i påvente av eventuell omregulering.

Saksfremstilling

I brev av 03.07.2013 fra Niels Torp as arkitekter fremgår følgende:

«Tiltakshaver har nylig blitt oppmerksom på at det ikke foreligger gyldig brukstillatelse for bygningen i Prinsessealleen 46. Lokalet står i dag tomt. Tiltakshaver er i forhandlinger med ny leietaker, som ønsker å leie lokalene fra 1. august 2013.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer av 12.06.2013.

Bygningen på eiendommen har aldri vært benyttet til bolig og det vil kreve store ombygginger for å få den til å bli egnet til det formålet. Bygningen er registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Ved approbasjon av 26. august 1983 ga Oslo kommune midlertidig brukstillatelse for 10 år. Det fremgår av brukstillatelsen at bygningen kan anvendes til utstillingslokaler for «Finlands Møbelexportører». Videre fremgår at dersom den godkjente bruk opphører før ti år er gått, kan det for det resterende tidsrom *påregnes godkjennelse av lager/utstillingsvirksomhet som ikke belaster eiendommen eller omgivelsene mer enn nåværende godkjennelse medfører.*»

Videre heter det i brevet at «Det bes om at Byantikvaren og bydelen uttaler seg til byggesaken, herunder at lokalene benyttes til visningslokaler, kontorer og liknende.»

Fra referat fra forhåndskonferansen i Plan- og bygningsetaten siteres følgende:



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 6004 06 25103
Org.nr : 971 022 051

«For at bygningen/arealet skal kunne benyttes til utstilling/visning av kjøkken, må eiendommen omreguleres i tråd med denne bruken. Ut fra behovet for boligarealer i Oslo kommune stiller Plan- og bygningsetaten seg i utgangspunktet skeptisk til å regulere eiendommen bort fra boligformål. Dersom de faktiske forhold skulle tilsi at bevaringshensynene er svært sterke, samt at bygningskroppen er mer egnet som visningslokale enn bolig, kan det likevel ikke utelukkes at eiendommen kan omreguleres til utstillingslokale. Spørsmålet krever dypere utredning og Plan- og bygningsetaten har ikke faktagrunnlag til å besvare hvorvidt omregulering kan være realistisk på nåværende tidspunkt. Byantikvaren blir en viktig instans som må gjøre vurderinger i dette henseende.

Etter en konkret vurdering av saken kan Plan- og bygningsetaten pr. dato derfor *vurdere* søknad om byggetillatelse, jf. pbl. 20-1, med/vedlagt søknad om *tidsbegrenset dispensasjon* for bruk til visningslokaler for en periode på maksimum 5 (fem) år, i påvente av eventuell omregulering. Byantikvaren skal uttale seg til byggesaken.»

I referatet fremgår for øvrig at tiltaket vil være avhengig av midlertidig/tidsbegrenset dispensasjon da tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Bydelen har den 07.08.2013 mottatt kopi av kvitteringer for sendt nabovarsel fra arkitekten. I epost samme dag fra arkitekten opplyses at det ikke har innkommet protester.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Bydelsdirektøren vektlegger at det ikke har kommet inn naboprotester på omsøkt bruk av bygget. Imidlertid veier det tungt at Plan- og bygningsetaten som fagmyndighet uttaler til spørsmålet om bygningen er mer egnet som visningslokale enn som bolig at dette krever dypere utredning.

Et kompromiss mellom søker sitt behov for lokaler til visning og kontorer og behovet for en grundig gjennomgang av saken i en eventuell reguleringssak, kan det være en løsning å innvilge tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsplanen for bruk av lokalene til visningslokaler og kontorer for en periode på maksimum fem år i påvente av eventuell omregulering.

Trykte vedlegg:

Brev av 03.07.2013 fra Niels Torp as arkitekter mnal.

Referat fra forhåndskonferanse datert 25.06.2013 utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ullern, 31.07.2013

Kari Andreassen
bydelsdirektør



Oslo kommune
Byantikvaren

Niels Torp v/ Gausereide
torhild.gausereide@nielstorp.no

Dato: 12.07.2013

Deres ref:
03.07.2013

Vår ref (saksnr):
201302365-2

Saksbeh:
Marte Muan Sæther

Arkivkode:
A 3/452

3/452 PRINSESSEALLEEN 46 – MELLOM-SKØYEN
FORHÅNDSUTTALELSE TIL MIDLERTIDIG BRUKSENDRING

Vi viser til anmodning om forhåndsuttalelse til midlertidig bruksendring for fem år i påvente av omregulering.

Driftsbygningen i Prinsessealléen 46 ble oppført i 1983 som en gjenoppbygging av den tidligere låven som stod på stedet. Byantikvaren var positive til reetablering av låven, da denne opprettholder tunet og bygger opp under det bevaringsverdige gårdsanlegget. Ved approbasjon av 26. august 1983 ga Oslo kommune midlertidig brukstillatelse for 10 år for utstillingslokaler for "Finlands Møbelexportører". Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med reguleringsbestemmelsene 4220, vedtatt 15.03.2006.

Byantikvaren stiller seg positiv til videre bruk av driftsbygningen som visningslokale/kontor, så fremt tiltaket ikke medfører bygningsmessige arbeider som vil svekke gårdsanleggets bevaringsverdi.

Med hilsen

Gry Eliesen
antikvar

Marte Muan Sæther
antikvar

Godkjent og ekspedert elektronisk

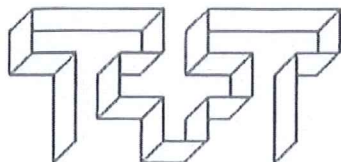


Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo

Besöksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02180
Publikumsservice: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no



Niels Torp as
arkitekter mnal

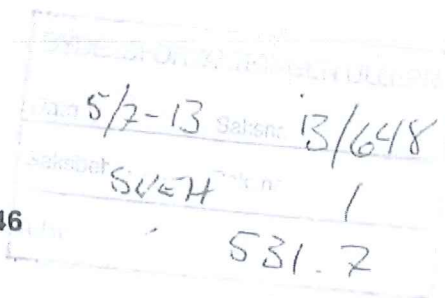
Industrigaten 59, OSLO
P.b. 5387 Maj., N-0304 OSLO
Tlf.: +47 23 36 68 00 Fax: +47 23 36 68 01
firmapost@ntorp.no NO 935 303 281 MVA

PBE: 2013 08 086

Bydel Ullern
v/ Bydelsadministrasjonen
mail

Vår ref: PriBR002
Vår Dato: 03.07.2013
Sider:
DeresRef:
Deres Dato:

Prosjekt: **Prinsessealleen 46**
Emne: **Forespørsel**



I forbindelse med at vi skal sende inn søknad om brukstillatelse for låven på eiendommen gnr. 3 bnr. 452 i Oslo kommune (**Prinsessealleen 46**), ber vi om en uttalelse fra Bydel Ullern. Dette fordi plan- og bygningsetaten har bedt oss innhente slik uttalelse.

Tiltakshaver har nylig blitt oppmerksom på at det ikke foreligger gyldig brukstillatelse for bygningen i Prinsessealleen 46. Lokalet står i dag tomt. Tiltakshaver er i forhandlinger med ny leietaker, som ønsker å leie lokalene fra 1. august 2013.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer av 12.06.2013.

Bygningen på eiendommen har aldri vært benyttet til bolig og det vil kreve store ombygginger for å få den til å bli egnet til det formålet. Bygningen er registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Ved approbasjon av 26. august 1983 ga Oslo kommune midlertidig brukstillatelse for 10 år. Det fremgår av brukstillatelsen at bygningen kan anvendes til utstillingslokaler for «Finlands Møbelexportører». Videre fremgår at dersom den godkjente bruk opphører før ti år er gått, kan det for det resterende tidsrom «påregnes godkjenning av lager/utstillingsvirksomhet som ikke belaster eiendommen eller omgivelsene mer enn nåværende godkjenning medfører.»

Tiltakshaver har hele tiden vært i god tro med at bygningen kunne benyttes til det formål den ble ført opp som, nemlig visningslokaler, kontorer og liknende. Plan- og bygningsetaten har i forhåndskonferansen avholdt 21. juni d.å. uttalt at det ikke foreligger noen gyldig brukstillatelse for bygningen. Situasjonen i dag er dermed at bygningen ikke lovlig kan benyttes, noe som gjør saken svært spesiell. Som følge av at nødvendig brukstillatelse ikke foreligger, står tiltakshaver i fare for å miste en potensiell og viktig samarbeidspartner. Det må påregnes å være vanskelig å få inn en jevn god partner. Dersom samarbeidet ikke kommer på plass, vil tiltakshaver være nødt til å vurdere alternativ utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen er svært spesiell. Eiendommen har et tunområde som tiltakshaver ønsker å bevare. Det er en forutsetning for å bevare området slik det fremstår i dag, at det kommer på plass en leieavtale for låven på eiendommen. Dersom tiltakshaver mislykkes med dette, er han nødt til å vurdere alternativ utnyttelse av eiendommen.

Tiltakshavers primære ønske er dermed å få på plass en varig brukstillatelse for låven slik at denne kan benyttes til regningssvarende virksomhet. Slik regningssvarende virksomhet vil

Utskrift: 03.07.2013
Dokument: n:\prinsessealleen
46\05_tekst\03_brev\pribr002_endelig_2.doc
Skrevet av: tga

Telefon: (+47) 23 36 68 00
Telefaks: (+47) 23 36 68 01
e-post: firmapost@ntorp.no
Internet: www.ntorp.no



være det formål bygningen er ment å dekke (visningslokaler, kontorer og liknende). Bruken er tidligere godkjent ved approbasjon gitt i 1983.

Plan- og bygningsetaten krever i forbindelse med avholdt forhåndskonferanse full reguleringsendring hvis bygningen permanent skal benyttes til næring. Staten uttaler at de i utgangspunktet stiller seg skeptisk til å regulere bygningen bort fra boligformål. Dersom de faktiske forhold skulle tilsi at bevaringshensynene er svært sterke, samt at bygningskroppen er mer egnet som visningslokale enn bolig, vil de likevel ikke utelukke at eiendommen kan omreguleres til formål næring. De uttaler at spørsmålet krever dypere utredning og at de ikke har faktagrunnlag til å besvare hvorvidt omregulering kan være realistisk. Videre pekes på Byantikvaren som en viktig instans som må gjøre vurderinger i dette henseende. Uttalelsen følger vedlagt.

Plan- og bygningsetaten uttaler at de kan vurdere søknad om byggetillatelse med vedlagt søknad om tidsbegrenset dispensasjon for bruk til visningslokaler for en periode på maksimum 5 år, i påvente av eventuell omregulering.

Det bes om at Byantikvaren og Bydelen uttaler seg til byggesaken, herunder at lokalene benyttes til visningslokaler, kontorer og liknende.

Det haster med å få ordnet forholdet. Vi ber derfor om en uttalelse så fort som mulig. Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes (mob. 40841614). Spørsmål kan også rettes til advokat Jørgen Borge (tlf. nr. 93094885/ e-post: borge@dalan.no).

Med vennlig hilsen
NIELS TORP AS
ARKITEKTER MNAL

Torhild Gauseide
Torhild Gauseide

Vedlegg: Referat fra forhåndskonferanse i plan- og bygningsetaten.

Kopi: Didrik Løvenskiold v/Helle Løvenskiold



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Niels Torp AS Arkitekter MNAL
Postboks 5387 Majorstua
0304 OSLO

Prosjekt	Journal nr.
Dato	
Arkiv pm	26 JUNI 2013
Kopi	
nt, tea Dato: 25.06.2013	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201308086-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Roar Havdal Mortensen

Arkivkode: 531

Byggeplass: PRINSESSEALLÉEN 46 Eiendom: 3/452/0/0
Tiltakshaver: Didrik Løvenskiold v/ Helle Løvenskiold Adresse: Prinsessealléen 38, 0276 OSLO
Søker: Niels Torp AS Arkitekter MNAL Adresse: Postboks 5387 Majorstua, 0304 OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Ukjent tiltaksart

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - PRINSESSEALLÉEN 46

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen: 21.06.2013

Møtedeltakere: Ansvarlig søker: Torhild Gausereide (Niels Torp arkitekter)
Tiltakshaver: Helle Løvenskiold
Andre: Jørgen Borge (advokat i DALAN advokatfirma DA)
Saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten: Roar Mortensen

Etter avtale med møtedeltagerne sendes referatet ut i etterkant av forhåndskonferansen

Søkers/ tiltakshavers beskrivelse av tiltaket:

Tiltakshaver har nylig blitt oppmerksom på at det ikke foreligger gyldig brukstillatelse for bygningen som er ført opp på gnr. 3 bnr. 452 i Oslo kommune (Prinsessealléen 46). Lokalet står i dag tomt. Tiltakshaver er i forhandlinger med ny leietaker, som ønsker å leie lokalene fra 1. august 2013. Ved approbasjon av 26. august 1983 ga Oslo kommune midlertidig tillatelse for 10 år og den midlertidige brukstillatelsen er gått ut og tiltakshaver er i den uholdbare situasjon at bygningen, som ble oppført på begynnelsen av 1980-tallet, ikke kan nyttiggjøres overhodet. Saken fremstår dermed som spesiell. Som følge av at nødvendig brukstillatelse ikke foreligger, står tiltakshaver i fare for å miste en viktig samarbeidspartner. Tiltakshaver vil søke om brukstillatelse og ønsker å leie ut denne til showroom (visning av kjøkken). Bruken vil være tilsvarende den som ble godkjent midlertidig i 1983.

Spørsmål som er reist i anmodningen:

Det haster å få ordnet forholdet og en forhåndskonferanse anses hensiktsmessig for å klargjøre hvordan saken raskest mulig kan håndteres.



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

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer av 12.06.2013.

Bygningen er i tillegg registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Kommunen ga 26. august 1983 en tillatelse med midlertidig dispensasjon for rehabilitering/gjenoppbygging av låvebygning til bruk som utstillingslokaler for "Finlands møbeleksportører" for et tidsrom av 10 år. Tillatelsen gikk da følgelig ut 26. august 1993, og det foreligger derfor ingen tillatelse for å benytte bygningsarealet til visningsarealer for kjøkken.

Det foreligger heller ingen tillatelse til å bruke arealene i tråd med gjeldende regulering – boligformål – hvilket vil forandre tillatelse til bruksendring etter byggesøknad jf. pbl. § 20-1.

For at bygningen/arealet skal kunne benyttes til utstilling/visning av kjøkken, må eiendommen omreguleres i tråd med denne bruken. Ut fra behovet for boligarealer i Oslo kommune stiller Plan- og bygningsetaten seg i utgangspunktet skeptisk til å regulere eiendommen bort fra boligformål. Dersom de faktiske forhold skulle tilsi at bevaringshensynene er svært sterke, samt at bygningskroppen er mer egnet som visningslokale enn bolig, kan det likevel ikke utelukkes at eiendommen kan omreguleres til utstillingslokale. Spørsmålet krever dypere utredning og Plan- og bygningsetaten har ikke faktagrunnlag til å besvare hvorvidt omregulering kan være realistisk på nåværende tidspunkt. Byantikvaren blir en viktig instans som må gjøre vurderinger i dette henseende.

Etter en konkret vurdering av saken kan Plan- og bygningsetaten pr. dato derfor *vurdere* søknad om byggetillatelse, jf. pbl. 20-1, med/vedlagt søknad om *tidsbegrenset dispensasjon* for bruk til visningslokaler for en periode på maksimum 5 (fem) år, i påvente av eventuell omregulering. Byantikvaren skal uttale seg til byggesaken.

Det ble under forhåndskonferansen reist spørsmål om daværende Bygningskontrollen i Oslo kommune ikke burde ha gitt midlertidig tillatelse for oppføring av "låverepлика" til tidsbegrenset bruk for utstilling, og at det ut fra dette, nå burde gis en varig dispensasjon for bruken. Plan- og bygningsetaten mener i denne forbindelsen at kommunen ikke kan lastes for manglende initiativ fra tiltakshaver, innenfor 10-årsperioden fra 1983 til 1993, til å forberede/planlegge bruken av eiendommen etter utløpt tillatelse.

Eventuell søknad om byggetillatelse, jf. pbl. 20-1, vedlagt søknad om tidsbegrenset dispensasjon, kvalifiserer ikke til prioritert behandling. Denne vurderingen gjøres med bakgrunn i etatens policy for hvilke saker som skal gis prioritert behandling og den restansen som de prioriterte sakene til enhver tid utgjør, samt prinsippet om likebehandling.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan, og vil være avhengig av midlertidig/tidsbegrenset dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Søknader om dispensasjon må være grunngitt, jfr. § 19-1. Det betyr at søker plikter å begrunne hvorfor Plan- og bygningsetaten bør gi dispensasjon.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon 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 må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering i forhold til lov/forskrift og intensjonen i gjeldende plan.

Uttalelse fra annen myndighet:

- Byantikvaren
- Bydelen

Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Det må innsendes søknad i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden må dokumenteres i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-2 og Forskrift om byggesak (SAK 10), kapittel 5. Etaten anbefaler at søknaden innsendes via Byggsøk.

Ansvarssystemet

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

Saksbehandlingstid:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-7 skal søknader etter pbl. § 20-1, som ikke medfører dispensasjon fra plan, avgjøres innen 12 uker.

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Rabatter

Grunnbeløpet (for tiden 3760,-) frafalles dersom søknaden er innsendt digitalt via Byggsøk.

Det gis også 15 % rabatt av gebyret under § 3-1, § 3-2 og § 3-3, med unntak av grunnbeløpet, dersom søknaden er komplett ved mottak (dvs. fullstendig dokumentert søknad uten mangler).

Det gis 50 % rabatt av gebyret under § 3-3 for tiltak som oppfyller kriteriene for passivhusnivå i henhold til gjeldende Norsk Standard og/ eller inngår i utviklingsprosjektet "FutureBuilt".