



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 17.03.2014

Saksmappe:
2013/648

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
531.7

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/11	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	24.04.2014
14/45	Ullern bydelsutvalg	15.05.2014

PRINSESSEALLEEN 46 - FORESPØRSEL OM VARIG DISPENSASJON TIL BRUK AV LÅVE TIL VISNINGSLOKALER OG/ELLER KONTORER

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak

24.04.2014:

«Bydelen stiller seg positiv til varig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruk av låve som visningslokale og/eller kontor under forutsetning av at tiltaket ikke medfører bygningsmessige arbeider som vil svekke gårdsanleggets bevaringsverdi. Det er også en forutsetning at Byantikvaren stiller seg positiv til varig dispensasjon.

Det tas forbehold om at Plan- og bygningsetaten ønsker å utrede faktagrunnlaget i saken i forbindelse med varig dispensasjon, jfr. etatens referat fra forhåndskonferanse datert 25.06.2013.»

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelen stiller seg positiv til varig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruk av låve som visningslokale og/eller kontor under forutsetning av at tiltaket ikke medfører bygningsmessige arbeider som vil svekke gårdsanleggets bevaringsverdi. Det er også en forutsetning at Byantikvaren stiller seg positiv til varig dispensasjon.

Det tas forbehold om at Plan- og bygningsetaten ønsker å utrede faktagrunnlaget i saken i forbindelse med varig dispensasjon, jfr. etatens referat fra forhåndskonferanse datert 25.06.2013.

Saksfremstilling

Saken har tidligere vært behandlet i Ullern byutviklings- og samferdselskomite den 22.08.2013 og bydelsutvalget 05.09.2013. Vedtak i bydelsutvalget og saksfremstilling følger vedlagt henholdsvis som vedlegg 3 og 4.

Forrige gang denne saken ble behandlet var temaet tidsbegrenset dispensasjon. Nå gjelder saken varig dispensasjon fra reguleringsplan (se vedlegg 2). Her fremgår at Plan- og bygningsetatens representant foreslår «som et alternativ 1 ble søkt om varig dispensasjon.»

I vedlegg 1 nevnes blant annet følgende argumenter for varig dispensasjon:

- Byantikvaren uttaler seg positivt til dagens bruk (vedlegg 5)
- Det har vært vanskelig for leietaker å finne midlertidig leietaker

- c) Endring av låven til boligbygg vil medføre betydelig endring av bygningens eksteriør pga. dagens byggtekniske krav. Dette kan svekke gårdsanleggets bevaringsverdige verdi.
- d) Ved bruksendring til bolig må det påregnes krav om parkeringsplasser og betydelig økning av biltrafikken
- e) Dagens eiere ønsker ikke å bygge om bygningen til bolig.

Bruk av låven som visningslokale på lang sikt omtales på følgende måte i Plan- og bygningsetatens referat fra forhåndskonferanse (vedlegg 7 side 2):

«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»

Økonomiske konsekvenser: Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

At endring av låven til bolig kan svekke gårdsanleggets bevaringsverdige verdi og medvirke til et mulig krav om parkeringsplasser, samt at det kan forventes økt biltrafikk ved bruk av låven til bolig, er sterke argumenter for å innvilge søknaden om varig dispensasjon.

Bydelsdirektøren bemerker følgende til ovennevnte sitat fra referat fra forhåndskonferansen : Byantikvarens positive uttalelse til dagens bruk veier tungt. Her må det bemerkes at denne uttalelsen gjelder midlertidig bruksendring. For at bydelen skal anbefale søknaden om varig dispensasjon innvilget, må dette skje under forutsetning av at Plan- og bygningsetatens eventuelle «dypere utredning» av faktagrunnlaget resulterer i funn som er forenlig med varig dispensasjon. Med denne forutsetningen foreslår bydelsdirektøren at søknaden innvilges.

Byantikvarens forbehold om at tiltaket ikke medfører bygningsmessige arbeider som vil svekke gårdsanleggets bevaringsverdi bør også være en forutsetning for å innvilge søknaden.

Trykte vedlegg:

- 1) Brev av 18.03.2014 fra Niels Torp as-arkitekter MNAL
- 2) Brev av 07.03.2014 fra Niels Torp as-arkitekter MNAL
- 3) Brev av 06.11.2013 fra bydelen til Niels Torp as-arkitekter MNAL (underretning om vedtak)
- 4) Saksfremstilling av 31.07.2013 til møte i Ullern byutviklings- og samferdselskomite og bydelsutvalget – henholdsvis 22.08.2013 og 05.09.2013.
- 5) Uttalelse av 12.07.2013 fra Byantikvaren
- 6) Brev av 03.07.2013 fra Niels Torp as-arkitekter MNAL til bydelen
- 7) Referat fra forhåndskonferanse datert 25.06.2013 utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ullern, 17.03.2014

Kari Andreassen

bydelsdirektør