



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

200600614-3 532
29 JAN 2007

Bydel Grünerløkka
P.B. 2128
0505 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200501588-34
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gro Kari Wallinger

Dato: 25 JAN. 2007

Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 42A Eiendom: 228/589/0/0
Tiltakshaver: Butt Traders Adresse: Tøyengata 15, 0190 OSLO
Søker: Andresen Arkitektkontor AS Adresse: Schweigaards gate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING TIL VASKEHALL-TRONDHEIMSVEIEN 42A

Byggesak- innstilling til bydelsdirektøren.

Plan- og bygningsetatens omgjøring av gitt tillatelse, slik at det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon fra regulert boligformål til bilvaskeri er påklaget av Geir S. Dahlskås i Dine advokater på vegne av tiltakshaver Butt Traders.

Det anføres av klager at det ikke er fremkommet nye opplysninger i saken som burde tilsi en omgjøring av tillatelsen. Det er ikke riktig at kunder legger beslag på uforholdsmessig mange parkeringsplasser og at porten står mye oppe. Etaten har ikke vektlagt at det alltid har vært et næringslokale og at bilvask er en begrenset aktivitet i så måte.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.2003, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Omsøkte eiendom har inngang fra Sofienberggata. Lokalet som ønskes brukt til bilvask ligger i første etasje, og det er også tidligere brukt til næringsvirksomhet. Bygget omfattes av reguleringsplan vedtatt 28.07.1977 (S-2255), med senere endringer av § 7 i plan S-2937. Eiendommen er regulert til boligformål. Det søkes om dispensasjon fra regulert boligformål. Lokalet er i bruk til vaskehall uten at dette er omsøkt, se saknummer 200413632. Det er gitt anledning til å søke i ettertid. Det følger av soneplankartet at det i de byggene som har fasade ut mot Trondheimsveien i dette kvartalet kan innpasses forretning i 1.etg. Den aktuelle bygningen her har derimot fasaden mot Sofienberggata. Reguleringsformålet er derfor bolig. At



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

det må søkes om dispensasjon skyldes bruksendringen fra bruktbilsalg og lager til vaskehall, da dette er ulike bruksområder.

Søknad/ sakens bakgrunn

Plan- og bygningsetaten mottok søknad i ett trinn 02.02.2005, og søknad om dispensasjon fra reguleringsplan den 12.01.2005, altså noen uker tidligere. Ansvarlig søker er Andresen Arkitektkontor AS og tiltakshaver er Butt Traders. Det ble søkt om bruksendring fra virksomhet som driver lagring og salg av bruktbiler til bilvaskeri i Trondheimsveien 42-44. Da vaskehall/bilpleie ikke inngår i reguleringsformålet, ble det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens formål som er bolig. Det ble gitt en rammetillatelse den 26.07.2005. Etter at det kom inn klage fra naboer til det omsøkte tiltaket 12.08.2005, gjorde Plan- og bygningsetaten om tillatelsen av eget tiltak, slik at det ble gitt avslag den 23.02.2006. Begrunnelsen for omgjøringen som medførte avslag er at det ikke lenger anses å foreligge en overvekt av særlige grunner til å gi dispensasjon fra regulert boligformål til næringsformål.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok først foreløpig klage fra advokat Geir S. Dahlskås på vegne av tiltakshaver Butt Traders den 15.03.2006, slik at klagefristen ble ansett for overholdt. Denne ble utdypet i klage mottatt i Plan- og bygningsetaten den 10.05.2006 og i tillegg mottok Plan- og bygningsetaten en kopi av lydmåling den 11.05.2006, målt den 02.05.2006.

Det anføres av klager at det ikke er fremkommet noen nye opplysninger i saken som burde tilsi at tillatelsen bør omgjøres. Det er ikke riktig at kunder legger beslag på uforholdsmessig mange parkeringsplasser og det medfører ikke riktighet at porten står mye oppe. Det anføres at all vask foregår med lukkede dører. Etaten burde dessuten vektlagt at det alltid har vært et næringslokale i det omsøkte lokalet og at bilvask er en begrenset aktivitet, som i motsetning til mye annen type næringsvirksomhet er godt egnet å drives i et boligstrøk. Det legges dessuten vekt på at bydelsutvalget i Grünerløkka var enstemmig positive til tiltaket. Tiltakshaver er dessuten positiv til å begrense åpningstidene ytterligere, noe klager mener bør vektlegges av etaten.

Lydmålingen ble foretatt mellom kl. 20-21 på kvelden 02.05.2006 mens en bil ble vasket med høytrykksspyler. NS 8175 har i tabell 6 angitt høyeste grenseverdier for utendørs lydnivå fra tekniske installasjoner i én og samme bygning og i nærliggende bygninger fra boliger. Målingene viser at det er et avvik fra kravene fastsatt i NS 8175. På det tidspunktet det ble målt, er grenseverdien angitt i NS 8175 til 40 dB i tidsrommet mellom kl. 18 og 22. Lydmålinger tatt to meter fra Sofienberggaten 49 med porten til vaskehallen lukket viser verdier på litt over 50 dB.

Det anføres av tiltakshaver at Oslo bilvask vil gjøre flere avbøtende tiltak for å redusere støyen. Det nevnes blant annet at porten skal utbedres slik at den blir tettere, og at det skal monteres lydabsorbenter i taket i den ytterste halvdel av hallen, slik at etterklang og lydnivået i vaskehallen dempes.

Utsatt iverksetting av vedtak

Pålegget om retting/tilbakeføring er gitt utsatt iverksetting slik at vedtak om tvangsmulkt ikke forfaller før klagesaken er avsluttet.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Plan- og bygningsetaten beklager den lange saksbehandlingstiden.

For å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanens formål må det foreligge særlige grunner, jfr. pbl. § 7. Det må foreligge en overvekt av særskilte grunner som etter en konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik styrke at de kan slå igjennom overfor de hensyn reguleringsbestemmelsene er ment å ivareta.

Plan- og bygningsetaten understreker at reguleringsformålet er bolig, og at det ikke er regulert til forretning i første etasje slik som byggene med fasade ut mot Trondheimsveien er. Derfor vektlegges boligformålet i denne vurderingen, ikke at det har vært næringsvirksomhet der tidligere.

Hensynet til å drive næringsvirksomhet som vil gi arbeidsplasser og behovet for bilvask i sentrale deler av byen blant annet for drosjenæringen må veies mot reguleringsformålet som er bolig, og hensynet til beboerne i området.

Nye arbeidsplasser til bydel Grünerløkka er ønskelig. På den annen side er hele kvartalet regulert til bolig, og den gamle rektorboligen på Sofienberg tekniske fagskole skal i tillegg ominnredes til flere mindre leiligheter vis a vis den omsøkte vaskehallen.

Hensyn som er sentrale i et boligstrøk vil være blant annet at det er rolig, slik at beboere ikke plages unødig av støy, og at det er en reell mulighet for å parkere for beboere med bil, da det er få parkeringsplasser i sentrale deler av Oslo. I tillegg bør minst mulig forurensende aktiviteter skje i boligstrøk.

Plan- og bygningsetaten vil understreke at det er flere bilvaskehaller i nærheten av den omsøkte, i Heimdalsgata, og to i Trondheimsveien, i nr. 29 og nr. 100.

Plan- og bygningsetaten er positiv til at tiltakshaver vil foreta støyreducerende tiltak ved blant annet å utbedre porten. Men Plan- og bygningsetaten vil understreke at avviket i lydtrykknivå på over 10 dB anses som et meget stort avvik. Ettersom dB måles på en logaritmisk skala vil avviket på over en bel (10 dB) gjøre at støyen oppfattes av øret som over dobbelt så sterkt enn om vasking av bilen lå innenfor grenseverdien på 40 dB. Det skal altså en del til for å begrense støyen med hele 10 dB.

Hensynet til beboerne veier tyngst i dette tilfellet, da vaskehallen både innebærer støy fra høytrykksspyler, færre parkeringsplasser til beboerne i området fordi kunder parkerer utenfor vaskehallen mens en venter på tur, og fordi en del biler trolig vil stå parkert kortere eller lengre tid med motoren på tomgang. Ansvarlig søker angir som særlig grunn for å få dispensasjon at det er behov for en vaskehall i området for drosjenæringen, slik at yrkessjåfører kan vaske bilene på stille tider av døgnet. Plan- og bygningsetaten ser ikke at dette er et argument som har nok styrke ved avgjørelsen av de ulike hensyn, da drosjenæringen har tre andre steder å få vasket bilen i umiddelbar nærhet.


Forslag til vedtak

"Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 23.02.2006 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder bruksendring fra lagring av bruktbiler til vaskehall.

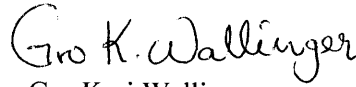
Klagen fra advokat Geir S. Dahlskås på vegne av tiltakshaver Butt Traders anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter



Erik Øhn
avdelingsdirektør



Gro Kari Wallinger
saksbehandler

Vedlegg:

1. Søknadsmaterialet
2. Situasjonkart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Tegninger og foto
5. Opprinnelig rammetillatelse
6. Avslag/omgjøringsvedtaket
7. Klage
8. Kopi av lydmålingen

Kopi til:

Andresen Arkitektkontor AS, Schweigaards gate 16, 0191, OSLO
Dine advokater ved adv. Geir S. Dahlskås, Nedre Slottsgate 15, 0157 Oslo