

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning Ja Nei

Vedtaksdato
(vedtatt av kommunen)

Kommunens saksnr.
200413632

Plan- og bygningsetaten i Oslo
Postboks 364 Sentrum
087 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Berører tiltaket eksisterende eller framtidige arbeidsplasser?
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Søknaden gjelder:

Elendom/ byggested	Gnr. 228	Bnr. 589	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Boilgnr.			
	Adresse Trondheimsveien 42-44				Postnr. 0560	Poststed OSLO	SAKSNR. 200501588-7		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	AVD		SBH	ANR	ME
			<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	PNAE		537	
	Endring av bygg		<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade			<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk		<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift					
	Riving		<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg				
	Bygningstekniske installasjoner *		<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon				
	Endring av boligenheter		<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning					
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.					
	Elendomsdeling **)		<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning				
	Annet		-beskriv						

* Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ** Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnhaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

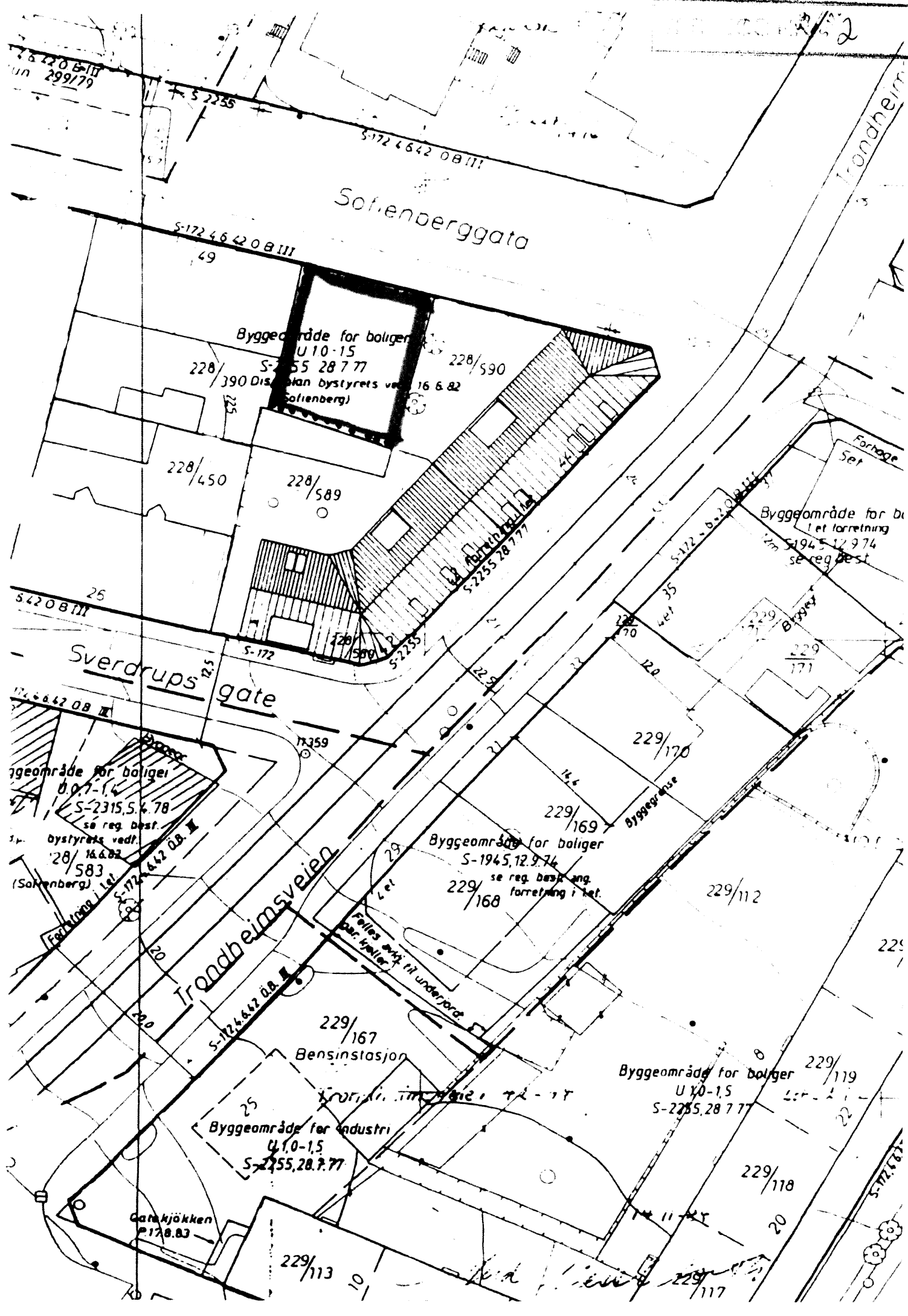
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	-	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollertklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Andresen Arkitektkontor AS	Navn Butt Traders		
Adresse Schweigaards 16	Adresse Tøyen gaten 15		
Postnr. 0191 Poststed OSLO	Postnr. 0190 Poststed OSLO		
Organisasjonsnr. 950285869	Telefon 40003703	Organisasjonsnr. 985398267	Telefon (dagtid) 45003734
Kontaktperson TOR ANDRESEN	Mobiltelefon 41665010	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/samele <input type="checkbox"/> Off. virksomhet	
E-postadresse tor@arkitektor.no	Telefaks 22 17 57 12	E-postadresse	
Dato 26/1.05	Underskrift <i>Tor Andresen</i>	Dato	Underskrift <i>Butt Mohammad Muhammad</i>
Gjentas med blokkbokstaver TOR ANDRESEN		Gjentas med blokkbokstaver BUTT MOHAMMAD MUHAMMAD	



2

S-220.6.10
un 299/79

S-2255

S-172 4642 08 III

Sofienberggata

S-172 4642 08 III
49

Byggeområde for boliger
U10-15

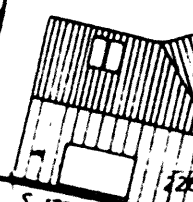
S-2255 28777

228/390 Disiplin bystyrets vedt. 16.6.82
(Sofienberg)

228/590

228/450

228/589



S-2255 28777

Byggeområde for boliger
U10-15

S-1945 12974
se reg. best.

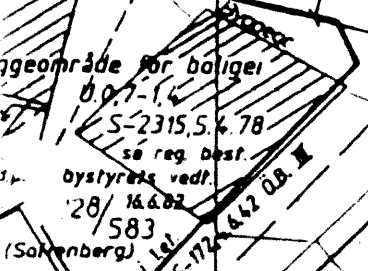
Førhage
Ser

S-4208 III

Sverdrups gate

S-172

S-172 4642 08 III



Byggeområde for boliger
U10-15

S-2315.5.78

se reg. best.
bystyrets vedt. 16.6.82

228/583

(Sofienberg)

17359

Trondheimsveien

Byggeområde for boliger
U10-15

S-1945.12.9.74

se reg. best. ang.
forretning i let.

229/168

229/169

Byggegrense

229/170

229/112

229/167

Bensinstasjon

Byggeområde for industri
U10-15

S-2255.28.7.77

Byggeområde for boliger
U10-15

S-2255.28.7.77

229/119

Gatekjøkken
P178.83

229/113

229/118

229/117

229

S-172 4642

(Paragraf 1 - 6)
S-2255, 28.7.77

(SE ENDR. §7, S-2937)

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

PARAGRAF 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

PARAGRAF 2.

Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

PARAGRAF 3.

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

PARAGRAF 4.

I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

PARAGRAF 5.

I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

PARAGRAF 6.

Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR
SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

*Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til
bevaringsspørsmålet.*

*Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslags-
stillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe
klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.*

*Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller
byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes
revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.*



ANDRESEN ARKITEKTONTOR AS

SEKRESJARIAS DATUM: 18. 02. 00 00 17:45:28 22.05.00 01

OSLO BILVASK
TRONDHEIMSVEIEN 42A

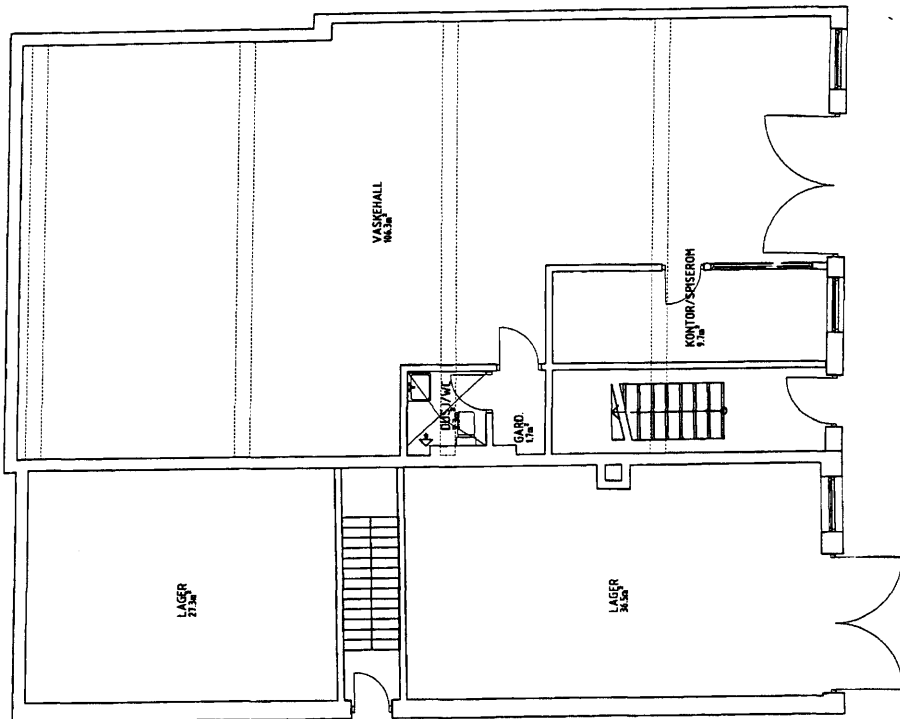
TILTAKSHVER

BUTT TRADERS

VEILEDNING	
REV:	DATE: ENDRINGER GJELDER
PROSJEKT NR:	###
SÅSOM FØLGER I PLAN 0	
MÅL:	1:100
KONTROLLERT AV:	TAN

TITTEL
PLAN 1. ETASJE

TEGNING NR.
AA481-01



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning Ja NeiVedtaksdato
(Hvis ut av kommunen)

MOTTATT
 - 2 FEB. 2005
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Plan- og bygningsetaten i Oslo

Postboks 364 Sentrum

0187 OSLO

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?
 Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes

Ja Nei
 OSLO KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 til Arbeidstilsynet

Søknaden gjelder:

Elendom/ byggested	Gnr. 228	Bnr. 589	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr. SAKSNR: 2005 01588-1
	Adresse Trondheimsveien 42-44				Postnr. 0560	Poststed OSLO
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg		Vesentlige terrenglinjering
			<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	
	Endring av bygg		<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade		<input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruk		<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg		<input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygningsstekniske installasjoner *)		<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring		<input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av boligenheter		<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)		<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste		<input type="checkbox"/> Sammenføyning	
Annet		-beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	-	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Andresen Arkitektkontor AS	Navn Butt Traders
Adresse Schweigaards 16	Adresse Tøyen gaten 15
Postnr. Poststed 0191 OSLO	Postnr. Poststed 0190 OSLO
Organisasjonsnr. 950285869	Organisasjonsnr. 985398267
Telefon 40003703	Telefon (dagtid) 45003734
Kontaktperson TOR ANDRESEN	Mobiltelefon 41665010
E-postadresse tor@arkitektor.no	Telefaks 22 17 57 12
Dato 26/1.05	Underskrift [Signature]
Underskrift [Signature]	Dato [Date]
Underskrift [Signature]	Underskrift [Signature]
Gjentas med blokkbokstaver TOR ANDRESEN	Gjentas med blokkbokstaver BUTT MOHAMMAD MUNAWAR

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Postboks 364 Sentrum
N-0187 OSLO

Kommunens saksnr:
Gårds og bruks nr 228/589

vår ref.:

31. januar 2005

Prosjektnr 554
Prosjektnavn Trondheimsveien 42-44
Følg brev til søknad om bruksendring

Oversender tegninger og søknad om bruksendring. Det ligger også ved tillatelse fra sameie og fra den andre seksjonseier i samme hus.

Det ligger med godkjenning fra VAV.

Det er ikke sendt med situasjonskart, da Plan- og bygningsetaten opplyset på henvendelse at det ikke var nødvendig.

Gjenpart av nabovarsler er sendt før og ligger ikke ved her.

Det har ikke kommet noen nabobemerkninger.

Med hilsen

Andresen Arkitektkontor AS



Tor Andresen

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Postboks 364 Sentrum
N-0187 OSLO

Kommunens saksnr:
Gårds og bruks nr 228/589

vår ref.:

12. januar 2005

Prosjektnr 554

Prosjektnavn Trondheimsveien 42-44 Søknad om dispensasjon

Innledning:

Det søkes om bruksendring fra billagring/salg av biler til vask av biler og bilpleie generelt.

Det foreligger tillatelse fra Vann- og avløpsetaten, som er vedlagt søknaden, men ikke dispensasjonssøknaden.

Det er bare to eierseksjoner i bygget. Den ene et kontor og det andre bilpleie og vask av biler. Vask av innendørs krever godkjent sand og oljeutskiller. Dette er tilstede og godkjent av vann- og avløpsetaten.

Virksomheten foregår inne og med trykkspylere. Dette kan kanskje høres i en stille natt, men genererer lite støy i forhold til trafikken fra Trondheimsveien hvor det er mye trafikk og sporvognstrasèer.

Det foreligger tillatelse fra den andre eier av bygningen til denne virksomheten.

Bruksendring medfører ingen bygningsmessige arbeider og vil således ikke påføre nabolaget støy fra byggevirksomhet.

Dispensasjonsøknad.

Formålet vaskehall/bilpleie inngår ikke i reguleringsformålet for eiendommen. Dette er derfor en dispensasjonsøknad. Områdets reguleringsformål er bolig bortsett fra i 1. etasje hvor det kan være kontor eller forretning.

De særlige grunner for at det skal gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7 er det er behov for å ha sentrale steder i byen tilgjengelig for vask og bilpleie av blant annet drosjer som er yrkestrafikk. De trenger å vaske bilene sine i stille perioder, hvor stell av bilen går minimalt utover inntjeningen. Gaten har flere salgs/verksteder for



2r ANDRESEN ARKITEKTKONTOR AS

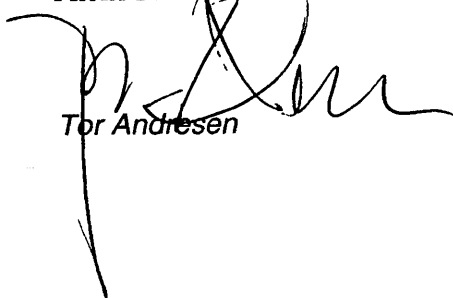
biler, men ikke bilpleie/vask. Dette er da et tilbud som føyer seg inn i de andre mulighetene i gaten. I dag er dette også service for vask av biler til bilverkstedet i samme gate.

Det er ikke sjenerende lukt eller støy fra virksomheten i seg selv.

Bygningen ligger inntil en annen, men har åpent område på 3 sider.
Bygningen egner seg ikke til annet enn dette formålet. Store deler av bygningen er en vaskehall, fra tidligere. Det ble riktignok da kalt klargjøring av biler til salg.
Endringen betyr veldig lite fra det den tidligere var, til det som det søkes om nå.

Med hilsen

Andresen Arkitektkontor AS



Tor Andresen

Andresen Arkitektkontor AS

Schweigaards gate 16 ☒ 0191 OSLO ☒ Norge
Telefon 40 00 37 03 ☒ Telefax 22 17 57 12 Org nr. 950285869

S-2208/111
299/77

S-2255

S-172 4542 08 III

Sollenberggata

S-172 4542 08 III
49

Byggeområde for boliger
U 10-15
S-2255 28 7 77
228/390 Displan bystyrets vedt. 16.6.82
(Sollenberg)

228/450

228/590

228/450

228/589

S-4208/111
25

Sverdrups gate

S-172

S-172 4542 08 III

Byggeområde for boliger
U 0,7-1,4
S-2315, 5.4.78
se reg. best.
bystyrets vedt.
28/16.6.82
(Sollenberg)

228/583

Trondbeimsveien

Byggeområde for boliger
S-1945, 12.9.74
se reg. best. ang.
forretning i let.
229/168

229/169

229/170

229/112

229/167

Bensinstasjon

Byggeområde for boliger
U 10-15
S-2255, 28 7 77

229/119

Byggeområde for industri
U 1,0-1,5
S-2255, 28 7 77

Gatekjøkken
P.178.83

229/113

229/118

229/117

229

S-172 4542 08 III

(Paragraf 1 - 6)
S-2255,28.7.77

(SE ENDR.§7, S-2937)

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

PARAGRAF 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttets som vist på planen.

PARAGRAF 2.

Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

PARAGRAF 3.

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

PARAGRAF 4.

I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

PARAGRAF 5.

I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

PARAGRAF 6.

Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR
SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

2r ANDRESEN ARKITEKTONTOR AS

SCHEDULINGS DATE: 19. TEL: 22 09 09 09 FAX: 22 09 09 01

OSLO BILVASK
TRONDHEIMSVEIEN 42A

TILFASHAVER

BUTT TRADERS

VEDTAK

REV: DATO: ENDRINGEN GJELDER:

PROSJEKT NR: III

UTARBEIDET AV: TILFASHAVER

MÅL: 1:100

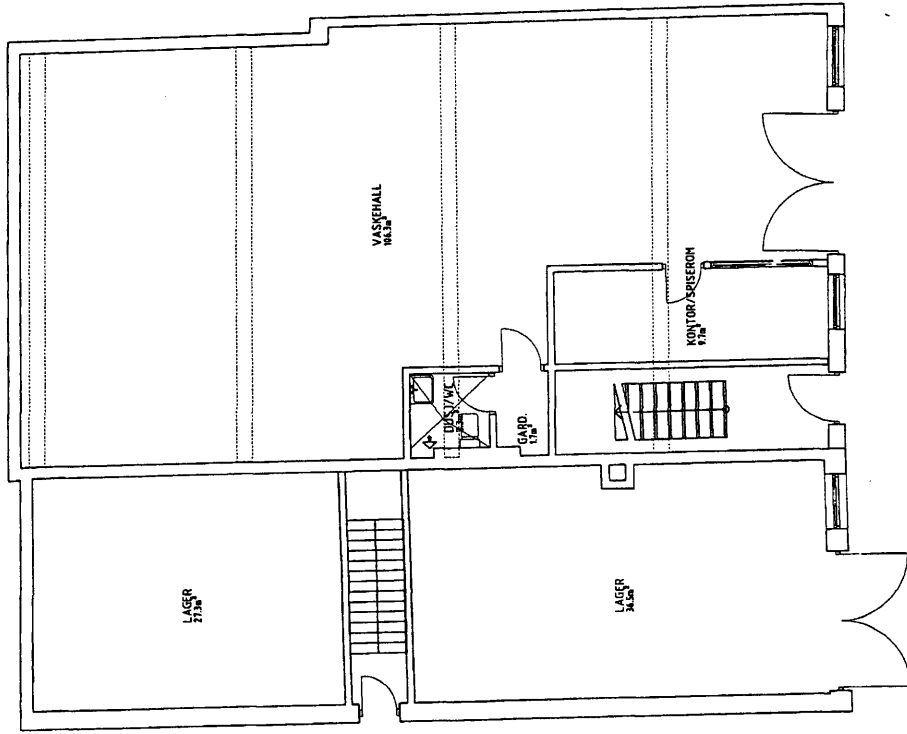
FORBILDETT AV: IAH

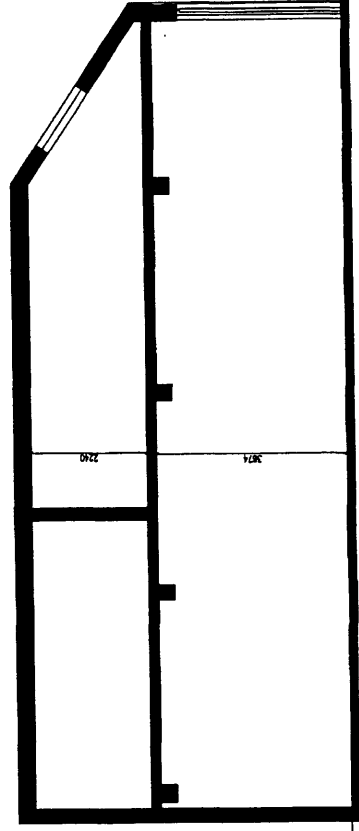
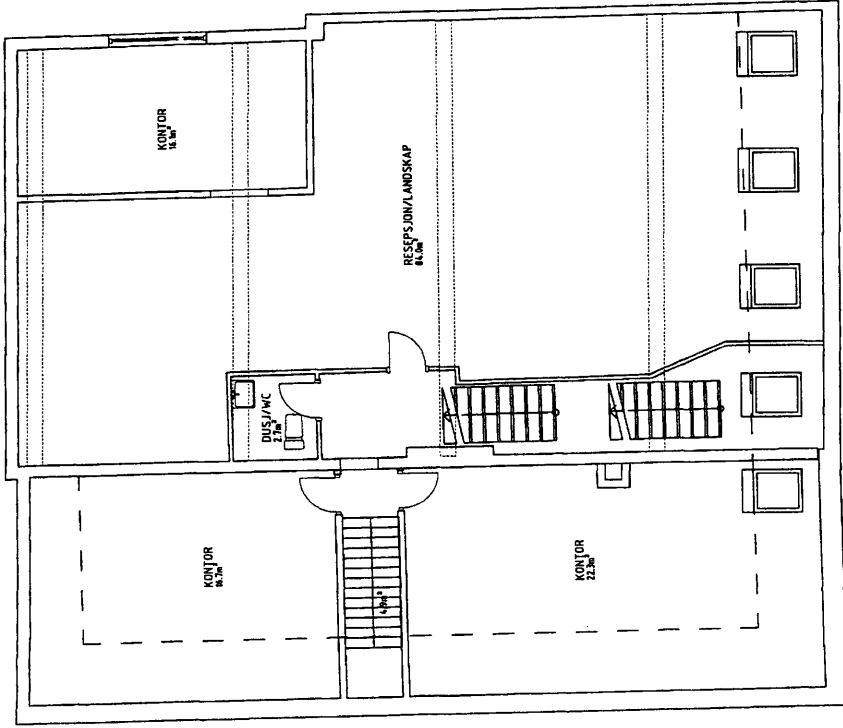
INSTRUKTJENNING

TITTEL
PLAN 1. ETASJE

TEGNING NR.

AA481-01





SNITT

2r
ANDRESEN ARKITEKONTOR AS

SKJEDULINGS DATO: 19. FEB. 2010 10:00 - FAKS: 22 09 09 01

OSLO BILVASK
TRONDHEIMSVUEIEN 42A

TILKJØBER

BUTT TRADERS

REV: DATO: ENDRINGEN GRUNN

PROSJEKT NR: ### TILKJØBERENS FØRSTEBUD

MÅL: 1:100

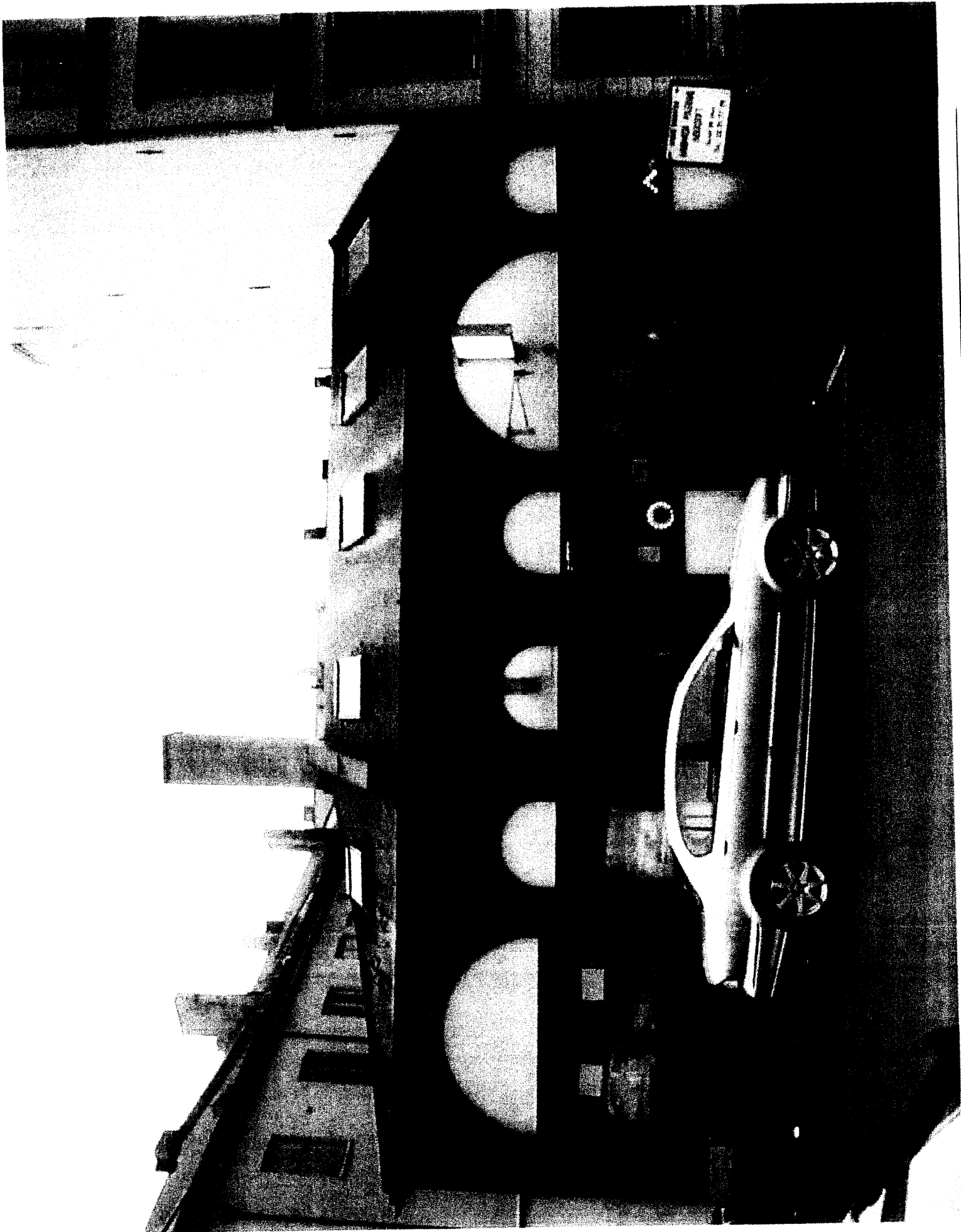
KONTROLLERT AV: TAN

TITTEL

SNITT OG PLAN 2. ETASJE

TEKNING NR.

AA481-02





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VEDLEGG NR. 5

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

Dato: 26 JULI 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200501588-10 Saksbeh: Gunn Flovik Espeland Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

RAMMETILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 42A

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknad om tillatelse i ett trinn innkom 02.02.05. Søknaden omgjøres til søknad om rammetillatelse da den ikke er tilstrekkelig opplyst for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter bruksendring fra lagring og salg av bruktbiler til bilvaskeri.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr.1 godkjennes søknaden; vedlagt tegninger nr.5 og 6, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra regulert formål bolig til nytt formål forretning - bilvaskeri med åpningstid fra kl 7-19 på hverdager.

Det foreligger protest til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3 års fristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres



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

Telefon: 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

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring fra virksomhet som driver med lagring og salg av bruktbiler til virksomhet som driver med bilvask og bilpleie, d.v.s. bilvaskeri. Lokalet ligger i del av første etasje.

Spesielle forhold:

Arbeidet er utført uten tillatelse; jfr. vårt ref.nr./saksnr. 2004/13632

Det er gitt anledning til å søke om tillatelse i ettertid.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77.

Estetiske krav:

Det foretas ingen fasademessige endringer.

Ansvar og kontroll:

Ansvarlig søker er godkjent.

Alle aktuelle fagområder PRO, KPR og UTF må dekkes opp med ansvar og kontroll. Dette gjelder selv om arbeidet er utført.

Varsling:

Naboer og gjenboere er varslet og det foreligger aksept for virksomheten fra gårdeier.

Bemerkning:

Det foreligger uttalelse fra styret i Sameiet Trondheimsveien 42-44. Styret har ingen innvendinger til driften av bilvaskeriet. De har ikke mottatt noen klager og har gode erfaringer med de som driver dagens virksomhet.

Protest:

Vedlikeholds Consult & Partners ved Øivind Watz har protestert på vegne av Sameiet Sofienberggata 49. I protesten anføres følgende forhold med relevans for søknadsbehandlingen:

1. Virksomhetens aktivitet og beliggenhet skaper en støyende og uholdbar situasjon for beboerne - ikke minst gjelder dette nattertid. Sofienberggata 49 ligger tilbaketrukket i forhold til Trondheimsveien, og trafikkstøy fra denne kan derfor ikke være et argument for virksomheten.
2. Eiendommen er boligregulert. Bruksendring til bilvaskeri gjør at eiendommen kommer ytterligere i strid med regulert bruk. Lokalene anses godt egnet til andre og mindre støyende formål enn det omsøkte. Tidligere bruk var ikke til sjenanse.
3. Etter at virksomheten etablerte seg i 2004, har det vært store problemer med parkering. Gateparkeringen var ment for gatas beboere med besøkende - ikke for Oslo Bilvask.
4. Det finnes allerede etablert annen og tilsvarende virksomhet i strøket.

Ansvarlig søkers kommentar til protest:

Ansvarlig søkers tilsvarende svar til protest:

1. Det er lite støy fra en trykkspyler inne i et lukket rom. Bygningen har bl.a. støyisoleret tak. Det er i dag ingen nattvirksomhet. Det som har forårsaket støy, er biler som venter og har musikk på. Stort sett arbeides det raskt slik at det er liten ventetid. Virksomheten tar sikte på å drive i den perioden som er definert som ordinær arbeidsdag.
2. At tidligere virksomhet ikke medførte støyproblemer, er ingen garanti for at en annen virksomhet innenfor godkjent bruk ikke vil medføre støy.

3. Det er parkometer på den ene siden av gata og fri parkering på den andre. Det refereres ikke til hvor problemet er. En bilvask tar 10-15 minutter. Det er plass til to biler inne for vask. I tillegg er det mulig for venting inne. Ventetiden antas å være maks 15-30 minutter. Derfor er det tvilsomt at dette gir store problemer for andre til å parkere. Det er betalingsparkering på den siden av gata hvor Oslo Bilvask holder til. Det opplyses at de ansatte ikke har med seg bil på jobb. Inn- og utkjøring skjer aktsomt ved hjelp av en som står i gaten og signaliserer at det er klart.

Uttalelser fra annen myndighet:Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynets samtykke foreligger.

Byantikvaren

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren i samrådsmøte. Det er ikke nødvendig med uttalelse fra Byantikvaren da tiltaket ikke får konsekvenser for kulturminneverdier.

Vann- og avløpsetaten

Det foreligger utslippstillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

Bydelen

Teknisk- og miljøkomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) behandlet søknaden i møte 21.06.05.

Det ble enstemmig vedtatt å innvilge søknad om bruksendring til vaskehall for biler under forutsetning at åpningstiden maksimalt strekker seg fra kl 7-19 på hverdager.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra regulert formål bolig til nytt formål forretning - bilvaskeri slik at lokalet kan tillates bruksendret fra lager og salg av bruktbiler til bilvaskeri. Som særlige grunner oppgir ansvarlig søker følgende:

- Det anses å være behov for den aktuelle type virksomhet sentralt i Oslo. Virksomheten retter seg i stor grad mot drosjenæringen og annen næringsvirksomhet med mye bilkjøring i sentrum. Det vises også til verksted/butikk for biler i samme gate som også er brukere av bilvaskeriet.
- Det er ikke sjenerende støy eller lukt fra virksomheten i seg selv da vask og spyling foregår innendørs.
- Bygningen egner seg ikke til andre formål. Lokalene var også tidligere i bruk til vaskehall selv om det da ble kalt klargjøring av biler til salg.

Hensynet bak den bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, er å kunne styre arealbruken i kommunen og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags bruk eller virksomhet som skal etableres.

At det er behov for en virksomhet er ikke en særlig grunn i forhold til å gi dispensasjon fra reguleringen. Regulert formål er i dette tilfellet bolig, en bruk den aktuelle bygningen aldri har hatt. De aktuelle lokalene i første etasje anses heller ikke egnet til boligformål. Vis á vis ligger Sofienberg tekniske fagskole, mens det er boliger i tilstøtende nabobebyggelse. Opplevelsen av støy synes å være forskjellig for beboerne i de

to nabogårdene. Lokalene anses med sin beliggenhet i bygget å ha god støyisolasjon mot tilstøtende bakgårder. Det er dører og vinduer kun i fasade mot gate. Virksomheten foregår innendørs. Støyen fra bilvaskeriet synes å være fra biler som kjører inn eller ut av bygningen eller som venter på tur. Plan- og bygningsetaten kan se at dette kan medføre problemer spesielt på kveldstid, om natten og i helgene. Redusert åpningstid antas å medføre en langt bedre situasjon for naboene både når det gjelder sjenerende støy og når det gjelder parkeringskapasitet.

Når det gjelder trafikkfare, er inn- og utkjøring som i dette tilfellet en vanlig situasjon i Oslo indre by der byggelinjen som regel er trukket helt ut i kant regulert gate. Inn- og utkjøringen har vært godkjent for tidligere virksomhet. Plan- og bygningsetaten ser at trafikken inn og ut av bygningen vil være noe større i dag enn tidligere men finner likevel å kunne akseptere løsningen.

Det er ikke parkering på egen grunn. Kravet til biloppstillingsplasser i forhold til gjeldende norm for indre by er 1 plass pr.5 ansatte for den aktuelle virksomheten. Dette er lite og kan i dette tilfellet løses ved gateparkering. Da det i tillegg her er snakk om et eksisterende næringslokale som tidligere ikke har hatt opparbeidet parkering, gis derfor fritak fra normen på dette punkt. Det er i tillegg to vaskeplasser og en venteplass for kunder inne i lokalet.

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Etter en samlet vurdering konkluderer Plan- og bygningsetaten med å godkjenne bilvaskeriet med redusert åpningstid. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra regulert formål bolig til nytt formål forretning - bilvaskeri med maksimal åpningstid fra kl 7-19 på hverdager.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Forenklet avfallsplan vil bli behandlet i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. denne vil minst være av slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) foreligger.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Næring og anlegg, Nybygg

Na Stephansen

for avdelingsenhetsleder

Gunn Flovik Espeland
Saksbehandler

Kopi til:

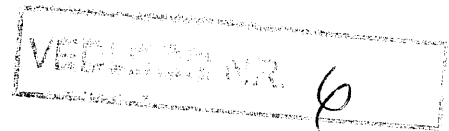
- Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
- Sameiet Trondheimsveien 42-44 v/Jens Borgen, Trondheimsveien 42, 0560 OSLO
- Sameiet Sofienberggata 49 v/Sture Edvardsen, Sofienberggata 49, 0558 OSLO

Vedlegg:

- Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
- Forskrift om produksjonsavfall
- Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
- Skjema for avfallsplan og sluttrapport
- Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter



Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

23 FEB. 2006

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200501588-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gunn Flovik Espeland

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

TRONDHEIMSVEIEN 42A
OMGJØRING AV RAMMETILLATELSE - AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD
VARSEL OM PÅLEGG OG TVANGSMULKT

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 – Ny vurdering etter klage.

Det vises til vårt vedtak om rammetillatelse datert 26.07.2005 for søknad om bruksendring fra lagring og salg av bruktbiler til bilvaskeri.

Rammetillatelsen er påklaget. Plan- og bygningsetaten har på bakgrunn av klagen foretatt en ny vurdering av saken.

Med hjemmel i forvaltningslovens § 33, 2.ledd omgjøres vedtaket om rammetillatelse. Søknaden avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 da det ikke anses å foreligge særlige grunner som tilsier at dispensasjon fra regulert boligformål kan gis.

Virksomheten til bilvaskeri må være avviklet innen ett år fra dagens dato. Det varsles om at pålegg om avvikling og tilbakeføring og ileggelse av tvangsmulkt vil bli vurdert dersom denne fristen ikke etterkommes.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse av 02.02.2005.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring fra virksomhet som driver med lagring og salg av bruktbiler til virksomhet som driver med bilvask og bilpleie (bilvaskeri). Lokalet ligger i første etasje med inn- og utkjøring direkte fra Sofienberggata.



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

Telefon: 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

Rammetillatelse:

Plan- og bygningsetaten fattet den 26.07.2005 vedtak om rammetillatelse for søknaden.

Klage :

Vedtaket ble påklaget i brev av 15.08.2005 fra Vedlikeholds Consult & Partners v/Øivind Watz på vegne av Sameiet Sofienberggata 49.

Klagers argumenter: (oppsummering)

Støy

Det hevdes at realiteten er at arbeidet ikke foregår i lukket rom. Med unntak av i ekstra kaldt vær, står porten oppe muligens på grunn av mangelfull ventilasjon. De bygningsmessige forhold i lokalet og området for øvrig – med murbygninger på begge sider av gaten, gjør at støyen ved bruk av høytrykkspyler inne i lokalet forsterkes. Dette er til stor sjenanse for beboerne i Sofienberggata 49 som ønsker morgen- og middagsro.

Parkering

Det er korrekt at det er plass til to biler inne for vask og en bil som venter. Realitetene hevdes å være at all venting skjer utenfor lokalet på begge sider av en parkeringsmessig allerede tungt belastet gate, at det er en realitet at parkeringsplasser i gaten benyttes til voksing av biler, og at mange kunder setter fra seg bilen for å hente den på et senere tidspunkt. Det er med andre ord ikke snakk om utelukkende drop-in kunder. Oslo Bilvask legger derfor i perioder beslag på uforholdsmessig stor del av parkeringsplassene i gata. Rektorboligen på Sofienberg tekniske fagskole skal bygges om til boligformål med et begrenset antall parkeringsplasser i kjeller og inn- og utkjøring fra Sofienberggata (vis a vis bilvaskeriet) noe som vil øke presset på eksisterende parkeringsplasser.

Trafikksikkerhet

Det hevdes at det ikke medfører riktighet at de ansatte til enhver tid står ute i gaten og signaliserer at det er klart for inn- og utkjøring. Nye boliger vil øke den trafikkmessige belastningen i gaten. Det bes derfor om at trafikksikkerheten vurderes nøye ikke minst med tanke på nærområdets barns sikkerhet.

Behovet for denne type virksomhet i nærområdet

Nærområdet har allerede en virksomhet av samme type som Oslo Bilvask i Trondheimsveien 29. Det vises videre til bilvaskeri i Trondheimsveien 100 og i Heimdalsgata. Det er ingen TAXI-holdeplasser i nærheten som skulle tilsi at lokalet skulle være spesielt godt egnet for å serve drosjenæringen.

Åpningstider

Den åpningstiden som er satt, påklages. En akseptabel åpningstid vil være mellom kl.09.00 og 17.00 mandag, og lørdag og søndag stengt.

Ansvarlig søkers kommentarer til klage:

Tilsvar til klage inkom fra ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev av 11.09.2005 og 20.10.2005.

Støy

Musikk fra biler som venter på tur (1/2 time) kan ikke tiltakshaver gjøre noe med. Om musikken er høy eller ikke er et relativt begrep som er avhengig av hvordan den enkelte oppfatter det. Type musikk oppleves også forskjellig. Ventilasjonsanlegg vil bli etablert noe som også vil medføre mindre støy.

Parkering

Enhver type virksomhet vil legge beslag på parkeringsplasser. Når det gjelder voksing av bil, er det snakk om et engangsfenomen, men det hender at en bil blir ettertørket kjapt på gata. Dobbelparkering er det vel aldri, men det kan være en som venter på at en bil rygger ut for selv å kjøre inn. Hensettelse av biler forekommer ikke, skulle det vært observert, er det ikke lenge de står der. Angående rektorboligen. Det er en del kjøring inn og ut mellom parken og skolen i dag. Parkeringsnormen antas å gjelde for denne boligen som for andre tiltak i byen. Gata er enveiskjørt og relativt lite trafikkert. Sambandssentralen i Samferdselsetaten bekrefter på telefonhenvendelse at parkering/feilparkering ikke er problem i denne gata.

Behovet for denne type virksomhet

Markedet styrer behovet. Kundetilgangen indikerer at behovet er til stede.

Åpningstider

Åpningstiden i fra kl.7.00 til kl.19.00 er godt innenfor det som er vanlig arbeidstid og må ikke endres.

Varsel om omgjøring av vedtak

Søker ble varslet i brev av 04.01.2006 om at etaten på bakgrunn av klage vurderer å omgjøre rammetillatelsen og gi avslag for søknaden.

Uttalelse til varsel om omgjøring

Ansvarlig søker har uttalt seg til varselet i brev av 11.01.2006. Det kan ikke ses at det er fremkommet nye argumenter med relevans for etatens nye vurdering av søknaden. Det er opplyst at tiltakshaver ikke selv har hatt anledning til å komme med tilbakemelding da han er bortreist til slutten av januar. Da mer enn halve februar er gått uten at vi har hørt noe, anser Plan- og bygningsetaten at søknaden nå er godt nok opplyst etter forvaltningsloven til å kunne fatte nytt vedtak.

Ny vurdering av søknaden om dispensasjon

Plan- og bygningsetaten har foretatt en fornyet vurdering av den omsøkte dispensasjonen og om det foreligger særlige grunner som kan tilfredsstille kravet i plan- og bygningslovens § 7.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.1977. Bilvaskeri kommer ikke inn under formål bolig og er avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet for å bli godkjent.

Innholdet i klagen og ansvarlig søkers tilsvaer til denne bekrefter at området utenfor lokalet benyttes i tilknytning til virksomheten i større grad enn slik det fremkommer av søknaden. Det er også bekreftet at porten står mye oppe. Selv om det monteres ventilasjonsanlegg, vil porten være åpen ved inn og utkjøring. Støy fra virksomheten vil derfor, med et lite lokale og slik situasjonen er på stedet uten tilstrekkelig innendørs plass til biloppstilling, være lite forenlig med boligbebyggelse tett innpå. Det vektlegges også at det planlegges nye boliger på eiendommen vis a vis. Tiltaket er ikke spesielt strøktjenlig, og det finnes flere andre bilvaskerier i nærheten.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering og konklusjon

Ved ny gjennomgang av saken og ved ny vurdering av søknaden om dispensasjon slik dette fremkommer ovenfor, har Plan- og bygningsetaten kommet frem til at godkjennelsen ikke kan opprettholdes. Vedtaket omgjøres herved.

Begrunnelsen for omgjøring er at det ikke foreligger en overvekt av særlige grunner for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen fra gjeldende regulering.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til forvaltningslovens § 16 varsles det om at pålegg om opphør og tilbakeføring i medhold av plan- og bygningslovens § 113 vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke er rettet innen ett år fra dagens dato.

Det gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget. Det gis anledning til uttalelse innen ovennevnte frist.

Gebyr:

Kreditnota er tilsendt da søknaden avslås. Dette ihht gebyrregulativet.

Klageadgang:

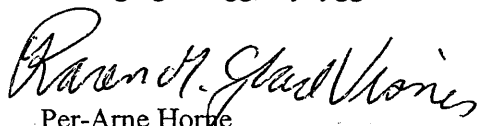
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Kostnader ved klagesaken:

Etter forvaltningsloven kan klager kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Fylkesmannen i Oslo og Akershus kan orientere om retten til å kreve slik dekning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg



Per-Arne Horne
avdelingsenhetsleder



Gunn Flovik Espeland
Saksbehandler

Vedlegg:

- Orientering om klageadgang

Kopi vedlagt orientering om klageadgang til:

- Butt Traders, Tøyengata 15, 0190, OSLO
- Vedlikeholds Consult & Partners v/Øivind Watz, Postboks 3220 Elisenberg, 0208 OSLO
- Sameiet Sofienberggata 49, v/Sture Edwardsen, 0558 OSLO

VEDLEGG NR. 7

Plan- og bygningsetaten
 avd. byggeprosjekter
 Pb 364, Sentrum
 0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
16 MARS 2006			
SAKSNR: 200501588-27			
AVD.	SBH	ANR	MERKN.
PLAN	GRE	531	

Oslo, 14. mars 2006

Deres ref: 200501588-22

KLAGE AVSLAG BYGGESØKNAD – TRONDHEIMSVEIEN 42 A

Det vises til Deres vedtak om omgjøring av rammetillatelse av 26.07.05 for min klient i saken, som herved påklages.

Før en nærmere og begrunnet klage kan innsendes, tør jeg be om kortvarig utlån av saksdokumenter i saken.

Jeg legger til grunn at klagefristen herved er avbrutt, og jeg imøteser oversendelse av sakens dokumenter.

Med vennlig hilsen


 Geir S. Dahlskås
 Advokat

Kopi: klient

MOTTATT
 15 MARS 2006
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

BOLIGRETT • FAMILIERETT • ARV • SKIFTE • FORSIKRINGSRETT • ERSTATNINGSRETT

ADVOKATENE

Kari Maria Vedeld
 Erling Eriksen
 Geir S. Dahlskås
 Øyvind Bernatek

TELEFON: +47 24 14 67 00
 TELEFAX: +47 24 14 67 01
 E-POST: post@dineadvokater.no
 ORG. NR.: NO 976 096 452 MVA

ADRESSE:
 Nedre Slottsgate 15
 N-0157 OSLO

dine ADVOKATER

Oslo kommune Plan- og bygningssetaten
 Avd. for byggeprosjekter
 Boms 364 Sentrum
 0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
18 MAI 2006			
SAKSNR: 200501588-29			
AVD	SBH	ANR	MERKN.
PNAV	GFE	S31	

Oslo, 8. mai 2006

Deres ref.: 200501588-10

MIN KLIENT BUTT TRADERS – TRONDHEIMSVN. 42 A

Det vises til ovennevnte sak og Deres vedtak om rammetillatelse av 26.07.05, samt Deres omgjøring av denne av 23.02.06.

I utgangspunktet gjaldt søknaden bruksendring, fra virksomhet med lagring og salg av bruktbiler, til nåværende virksomhet med bilvask m.m.

I Deres vedtak av 26.07.05, synes sakens ulike sider å ha blitt grundig vurdert. Herunder også forhold knyttet til spørsmål om støy, trafikale forhold, og ikke minst spørsmålet om unntaket fra reguleringsplanen, fra regulert formål til bolig, jf. bygningslovens § 7 om særlige grunner. Alle hensyn er ivaretatt, ikke minst uttalelser fra ulike berørte parter og bydelsutvalg, som enstemmig ikke har hatt noen innsigelser.

Videre er protest til virksomheten, fra Consult et Partners v/Øivind Watz, blitt vurdert, når det gjelder støy og trafikale forhold.

På bakgrunn av dette er det oppsiktsvekkende at bygningssetaten har foretatt en "snuoperasjon" et halvt år senere, ved omgjøring av rammetillatelsen.

Jeg kan ikke se at det har fremkommet noen nye opplysninger som tilsier at det er endringer ved vurderingen av rammetillatelsen. Tvert i mot, har min klient lojalt fulgt opp alle krav, og innskjerpet at virksomheten skal belaste nærmiljøet minimalt. Innvendinger om parkeringsproblemer utenfor er feil, når det anføres at kundene legger beslag på uforholdsmessig stor del av plassene. Kundenes biler står parkert i kort tid, og da rett utenfor inngangsdøren. Det anføres som helt forfeilet når bygningssetaten, i sitt avslagsbrev av 23.02.06, legger til grunn at området utenfor lokalet benyttes i større grad enn slik det fremkommer av søknaden, og som tidligere er blitt vurdert.

MOTTATT

10 MAI 2006

BOLIGRETT • FAMILIERETT • ARV • SKIFTE • FORSIKRINGSRETT • ERSTATNINGSRETT

ADVOKATENE

Kari Maria Vedeld
 Erling Eriksen
 Geir S. Dahlskås
 Øyvind Bernatek

TELEFON: +47 24 14 67 00
 TELEFAX: +47 24 14 67 01
 E-POST: post@dineadvokater.no
 ORG. NR.: NO 976 096 452 MVA

ADRESSE:
 Nedre Slottsgate 15
 N-0157 OSLO

dine ADVOKATEI

Når etaten i tillegg legger til grunn at porten står mye oppe, er dette heller ikke riktig, da all vask foregår med lukkede dører. Det synes som om etaten ensidig har lagt til grunn, opplysninger fra Øivind Watz på dette punkt.

Det synes heller ikke som om etaten har vektlagt at dette er et næringslokale, hvor det har vært næringsvirksomhet i alle år, og at det som sådan har en begrenset aktivitet, som neppe vil stå i strid med at området for øvrig skal tilpasses boligformål. Det må være plass til så beskjedne næringsvirksomhet i området.

På bakgrunn av dette stiller min klient seg totalt uforstående til at etaten den 26.07.05 fant grunn til å gi rammetillatelse, og at denne ble trukket tilbake den 23.02.06, uten at det forelå særlig nye eller endrede opplysninger som skulle tilsi en slik endring.

Min klient opplyser at han hele tiden har vært villig til å følge opp begrensninger i åpningstider, og han er ytterligere åpen for å se på dette spørsmål ved å endre åpningstid til mellom kl. 0900 og kl. 1700, og at søndager er stengt, slik klager har skrevet.

På bakgrunn av dette tillater en seg å be om fornyet vurdering, idet Deres endring av rammetillatelse synes å bygge på uriktig faktum, og således er i strid med bygningslovens bestemmelser.

En imøteser Deres svar i saken.

Med vennlig hilsen


Geir S. Dahlskås
Advokat

Kopi: Butt Traders

MOTTATT
10 MAI 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Miljøakustikk AS

Eyjolf Osmundsen - Rådgiver i akustikk

**Geir S Dahlskås**Nedre Slottsgate 15
0157 OSLO

Kopi

Muhammed Munarwar Butt
Lindebergvn. 51 B
1069 OSLO

Oslo, 08.05.2006

Måling av støy fra Oslo bilvask Trondheimsveien 44

Miljøakustikk AS har målt støy fra Oslo bilvask utenfor nærmeste boligfasade mot gate og bakgård.

Måletid: Tirsdag 02.05.2006 kl. 20-21

Målested: Utenfor nærmeste bolig i nabobygning i Sofienbergaten 49 mot gaten og i bakgård, ca 2 m fra fasaden, 1,5 m over bakken.

Målt av: Eyjolf Osmundsen

Instrument: NOR121. Instrumentet ble kalibrert før/etter måling uten avvik. På mikrofonen ble det brukt standard vindhette.

Meteorologi: Tilnærmet vindstille, overskyet, ca 8°C

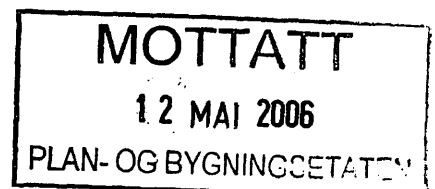
Støykilde: Høytrykksspuling av bil på panser og i hjulbuer i vaskehall

Støygrenser

Det finnes ikke juridisk bindende støygrenser for støy fra bilvaskeanlegg. I klagesaker etter kommunehelsetjenesteloven pleier Oslo kommune å bruke kravene til utendørs støy fra tekniske installasjoner i boliger i teknisk forskrift/NS8175:

Dag (07-19) 45 dBA
Kveld (19-23) 40 dBA
Natt (23-07) 35 dBA

Men de vurderer situasjonen fra sak til sak.



Organisasjons-	Postadresse:	Bankkonto:	Tlf.:	22 23 79 70	E-mail:
nummer:	Min. Ditleffsv. 8	9235.17.25666	Faks:	22 95 02 20	firmapost@miljoakustikk.no
980 958 833MVA	0862 Oslo				

Oslo bilvask har bare oppe på dagtid. På dagtid er grenseverdien på 45 dB alt for streng i dette området. Selv på kveldstid kl 20 var det vanskelig å måle støynivåer under 45 dBA på grunn av bakgrunnsstøyen i området. Det gikk til stadighet trikker og biler i Trondheimsveien. Jeg vil anta at en skjønnsmessig basert grenseverdi på dagtid bør ligge i størrelsesorden 10 dB høyere, dvs på ca 55 dBA.

Erfaringene i Helse- og velferdsetaten i Oslo kommune er at de aldri har klager på støy fra vaskeanlegg som har porten lukket.

Måleresultater

Lydnivået vil variere en del avhengig hvor på bilen en vasker. Støynivåene i tabellen er gjennomsnittsnivåer over en viss tid. De høyeste nivåene ligger 4-5 dB høyere.

	Støynivå ved boligfasade dBA
Bakgrunnsstøy 2 m fra fasaden til Sofienbergaten 49	42
Måling på gaten 2 m fra fasaden til Sofienbergaten 49, bil 1, port åpen	66
Måling på gaten 2 m fra fasaden til Sofienbergaten 49, bil 1, port lukket	51
Måling på gaten 2 m fra fasaden til Sofienbergaten 49, bil 2, port lukket	52
Måling i bakgård 2 m fra fasaden til Sofienbergaten 49, bil 1, port lukket	51

Dagens port demper støyen ca 15 dB, målt på gaten. Hvis porten utbedres vil støyreduksjonen øke.


Tiltak

Oslo bilvask vil gjøre tiltak for å redusere støyen:

1. Reparere skade på port slik at vindu i porten tetter godt.
2. Reparere skade og ujevnheter på kjørebanelen inn til vaskerommet, slik at porten tetter godt mot gulvet.
3. Montere lydabsorbenter i taket på den ytterste halvdel av lokalet. Dette vil dempe etterklangen og lydnivået i vaskehallen. Glava Akuduk Pluto eller Saturn i 5 eller 10 cm tykkelse vil gi bra resultater. Det er mer informasjon om disse produktene på følgende hjemmeside: <http://www.himlinger.no/default.asp?page=318>

Disse tiltakene vil bidra til å senke støynivået.

Med vennlig hilsen
Miljøakustikk AS


Eyjolf Osmundsen

