

Byrådssak 1049/25

Mariboers gate 14, byggesak. Klage over avslag på søknad om bruksendring til kontor og kontaktkafé. Dispensasjon fra reguleringsplan. Bydel St. Hanshaugen

Sammendrag:

Plan- og bygningsetatens vedtak om avslag på bruksendring av lokalet i 1. etasje i Mariboers gate 14 til kontor og kontaktkafé er pålagt av ansvarlig søker Aksetøy Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver Maritastiftelsen. Det er i forbindelse med vedtaket også avslått søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan hva gjelder arealformål.

I klagen anføres bl.a. at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra regulert formål, da omsøkt bruk vurderes som strøktjenlig virksomhet etter reguleringsbestemmelsene § 3. Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, anføres det at vilkårene er oppfylt, jf. plan- og bygningssloven § 19-2.

Plan- og bygningsetaten fastholder sitt vedtak og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Byråd for byutvikling mener at den omsøkte bruksendring i 1. etasje må anses å være strøktjenlig virksomhet i henhold til reguleringsbestemmelsene § 3, og anbefaler at byrådet tar klagen til følge på dette grunnlag.



Saksfremstilling:

Eiendommen Mariboës gate 14 ligger i Hausmannsområdet i Bydel St. Hanshaugen. Eiendommen er bebygd med en boligblokk med lokaler til forretning i første etasje, som sto ferdig oppført i 2023. Eiendommen inngår i et blandet bolig- og næringsområde.

Det vises til Plan- og bygningsetatens saksfremstilling i vedlegg 1, og øvrige vedlegg i byrådsaken, herunder søknaden, vedtaket, klagen, samt etatens vurderinger av klagen med anbefaling. Det vises til dokumentene i sin helhet som sakens fremstilling.

Nedenfor gjengis kort:

Hva klagesaken gjelder

Saken gjelder klage på Plan- og bygningsetatens vedtak 15. august 2024 om avslag på søknad om bruksendring til kontor og kontaktkafé.

Tiltaket er beskrevet slik i dispensasjonssøknaden:

«Maritastiftelsen ønsker å etablere møteromsavdeling i 1. etasje og kontorer i 2. og 3. etasje. Lokalene i 1. etasje vil benyttes som «Maritakafé» mellom kl. 19-22 på hverdager. Dette innebærer kontaktkafé for rusavhengige og andre som har falt utenfor samfunnet.»

Søker er Aksetøy Arkitekter AS. Tiltakshaver er Maritastiftelsen.

Hjemmel for avslaget er at tiltaket i 1. etasje ikke er strøktjenelig virksomhet som kan tillates etter reguleringsbestemmelsene § 3, og tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene § 2 om arealformål. Søknad om dispensasjon fra arealformål ble avslått, fordi vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ble vurdert som ikke oppfylt.

Da etaten avsto søknaden om bruksendring til kontaktkafe i 1. etasje, ble den delen av dispensasjonssøknaden som gjaldt bruksendring i 2. og 3. etasje ikke behandlet.

Plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23. september 2015.

Eiendommen er regulert til forretning og bolig gjennom reguleringsplan S-4196, Mariboës gate 16 m.fl., vedtatt 26. oktober 2005. Forretning kan kun etableres i første etasje mot gaten, jf. § 6.

I tillegg kan det etableres «strøktjenelig virksomhet» i 1. etasje mot gaten.

Reguleringsplanens § 3 første ledd fastslår:

«Strøktjenelig virksomhet kan kun tillates lokalisert i 1. etasje mot gaten. I tillegg tillates strøktjenelig virksomhet i mellom- og bakgårdsbygning for eiendom 208/55. Virksomheten må ikke komme i konflikt med omkringliggende boligformål.»

Dispensasjoner

Det er søkt dispensasjon fra arealformål forretning, med unntak for strøktjenelig virksomhet, for etablering av møteromsavdeling og kontaktkafé i 1. etasje. Det er i tillegg søkt dispensasjon fra arealformål bolig for etablering av kontorer i 2. og 3. etasje.

Sakshistorikk

Plan- og bygningsetaten av slo søknad om bruksendring til kontaktkafé den 2. november 2023, begrunnet med at kafé (bevertning) var i strid med regulert formål på eiendommen (forretning). Etaten vurderte da at man ikke kunne behandle søknad om dispensasjon fra regulert formål, ettersom dispensasjonssøknaden ikke var dekkende for tiltaket slik det var omsøkt.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus opphevet avslaget i vedtak 30. mai 2024. Opphevelsen ble begrunnet i at Plan- og bygningsetaten ikke hadde tatt stilling til om tiltaket var å anse som «strøktjenelig», jf. unntaksbestemmelsen i regulerings-bestemmelsene § 3. Statsforvalteren mente kommunen har hjemmel til å godkjenne den delen av søknaden som gjelder 1. etasje uten dispensasjon, dersom virksomheten anses som strøktjenelig, jf. § 3.

Protester

Det har innkommet merknader fra følgende:

Hausmannskvartalenes Velforening v/Styreleder Arne Sundt-Bjerck

Møllergata skole

Styret i Borettslaget Mariboes 14, v/Kenneth Lund

Styret i Borettslaget Mariboes Gate 16 v/ André Nordbø

Sameiet Mariboes gate 14 v/ André Nordbø

OSTMANN BORETTSLAG, Osterhaus' gate 21A, 0183 OSLO v/Sumeet Singh Styreleder

Sameiet Bernt Ankers gt. 10 Sameiet Mariboes gt. 12 v/styreleder Arne Petter Bondy

Kitty Mezzet, lærer på Møllergata skole (som privatperson)

Oppsummert går merknadene ut på at tiltaket vil gå negativt ut over boligområdet, i et område som allerede er preget av et stort og åpent rusmiljø. Det vises spesielt til at mange barn har skolevei gjennom dette området, og at lokalet ligger i svært kort avstand til en barnehage. Se vedlegg «Nabomerknader med kommentarer», vedlegg 7.

Tilsvarende fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker har oppsummert svart at det er en fordel at mennesker med rusproblemer får relevante tilbud hvor de kan oppholde seg, at Maritakaféen er åpen på ettermiddags- og kveldstid og at de vil være lydhør og samarbeidsvillige for praktiske løsninger, dersom det oppstår utilsiktede ulemper for beboerne.

Uttalelser fra andre offentlige instanser/annen myndighet

Bydel St. Hanshaugen har uttalt seg til tiltaket i brev 31. mars 2023. Bydelen er bekymret for barns bo- og oppvekstmiljø i området:

«Virksomheten til stiftelsen er viktig, men bydelen mener at å flytte et tilbud fra Kvadraturen, et område med få beboere, til en etablering av sitt tilbud midt i et boligområde vil være svært negativt.

Bydelen forvalter Kristparken, en park med store utfordringer når det gjelder bruk av rusmidler. Parken skal rehabiliteres i 2023 og bydelen ønsker at parken skal bli en trygg og fin park for nærområdet, men er nå bekymret for etableringen av flere tilbud for rusmiddelbrukere i området og hvordan dette kan påvirke parken etter oppgraderingen.

Bydelen er bekymret for at opprettelsen av ytterligere et tilbud for rusmisbrukere i dette området vil innebære et tilbakeslag i arbeidet med å sikre et hyggelig, trygt og attraktivt bomiljø.»

Klage

Klager er ansvarlig søker Aksetøy Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver Maritastiftelsen. Klager er part med klageadgang og klagen er rettidig innkommet jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

I klagen anføres det bl.a. at dispensasjon fra arealformålet ikke er nødvendig siden virksomheten er strøktjenelig, jf. reguleringsbestemmelsene § 3. Reguleringsbestemmelsene § 3 tredje setning om at virksomhet ikke må komme i konflikt med omkringliggende boligformål, knytter seg kun til bestemmelsens andre setning om mellom- og bakgårdsbygning for eiendom 208/55. Det er tatt utenforliggende hensyn, da det er lagt avgjørende vekt på personlige forhold ved de antatt besøkende til det omsøkte tiltaket. Det anføres videre at kommunen har utvist usaklig forskjellsbehandling i forhold til sak 202456759 (Forsamlingslokalesaken), ettersom kommunen i den saken ikke vurderte eller vektla hvem de besøkende av lokalene var. Det anføres at kommunen har lagt til grunn uriktig faktum når de antar at besøkende skal oppholde seg utenfor lokalene utenfor besøkstiden, økt risiko for narkotikaforseelser og at gaten vil oppleves mindre trygg og attraktiv. Det anføres videre at vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål er oppfylt. Hensynet til å ivareta bomiljøet er ikke relevant med vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, altså arealformålet forretning /strøktjenelig virksomhet, blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Ulempen ved at de besøkende vil gjøre kvartalet til «et mindre trivelig boområde» er i seg selv en usaklig og stigmatiserende påstand og under enhver omstendighet et utenforliggende hensyn som det må sees bort fra.

Det vises til klagen i sin helhet, vedlegg 3.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Plan- og bygningsetaten opprettholder sin vurdering av at omsøkte kontaktkafé ikke er å regne som strøktjenelig virksomhet jf. unntaket i reguleringsbestemmelsene § 3. Etatens redegjørelse for forståelsen av bestemmelsen og vurderingen fremgår i etatens saksfremstilling, vedlegg 1 nederst s. 7 flg.

Klagens anførsler om utenforliggende hensyn er behandlet i etatens saksfremstilling, vedlegg 1 s. 10 flg. Det er etatens syn at det ikke er tatt utenforliggende hensyn.

Klagens anførsler om usaklig forskjellsbehandling er behandlet i etatens saksfremstilling, vedlegg 1 s. 11 flg. Staten mener det ikke foreligger noen usaklig forskjellsbehandling.

Klagens anførsler om uriktig faktum er behandlet i etatens saksfremstilling, vedlegg 1 s. 12 flg. Staten mener det er lagt til grunn et riktig faktum.

Plan- og bygningsetaten opprettholder sin vurdering av dispensasjonsforholdet, og mener at vilkårene for dispensasjon fra regulert arealformål ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Etatens vurdering fremgår av etatens saksfremstilling, vedlegg 1 side 13 flg.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Byråden bemerker

Byråd for byutvikling kan opplyse at det ble avholdt møte med tiltakshaver Maritastiftelsen 19. desember 2024, hvor stiftelsen orienterte om sitt arbeid og om saken. I etterkant av møtet sendte Maritastiftelsen et komprimert skriv om det som ble tatt opp. Dette er vedlagt saken, se vedlegg 15. Etter byrådets vurdering fremkommer det ikke nye anførsler eller ny dokumentasjon av vesentlig betydning i saken.

Byråd for byutvikling bemerker innledningsvis at foreliggende klagesak er oversendt fra Plan- og bygningsetaten til politisk behandling i byutviklingsutvalget, da klagesaken innbefatter avslag på søknad om dispensasjon fra regulert arealformål. Behovet for denne dispensasjon er avledet av at Plan- og bygningsetaten har vurdert og konkludert at tiltaket ikke kan godkjennes etter reguleringsbestemmelsene § 3 om strøktjenelig virksomhet.

Byråd for byutvikling mener at omsøkte bruksendring i lokalets 1. etasje må anses å være strøktjenelig virksomhet som kan godkjennes i henhold til reguleringsbestemmelsene § 3. Byråden bemerker at byrådet som overordnet myndighet kan behandle og ta klagen til følge på dette grunnlag. Byråden viser videre til at dersom byrådet tar klagen til følge ved at bruksendringen kan tillates etter reguleringsbestemmelsene § 3, vil tiltaket ikke være avhengig av dispensasjon fra regulert formål, og denne del av saken vil måtte utgå i den videre behandling i Plan- og bygningsetaten. Ved en endring av etatens vedtak til tillatelse på nevnte grunnlag, bortfaller videre grunnlaget for en klagebehandling i byutviklingsutvalget.

Byrådets vurdering – reguleringsbestemmelsene § 3

Innledningsvis presiseres at byråd for byutvikling legger til grunn den forståelsen av begrepet "strøktjenelig virksomhet" som Statsforvalteren og Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn. Dette innebærer at tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen, også kan anses som strøktjenelige selv om de ikke nødvendigvis inngår direkte i det regulerte arealformålet.

Saken gjelder Maritastiftelsens søknad om bruksendring fra arealformål forretning til "kontaktkafe" i 1. etasje i Mariboegs gate 14. Tiltaket innebærer etablering av en kveldsåpen kafé for rusmisbrukere og andre som har falt utenfor samfunnet. Kaféen skal være åpen fra kl. 19 til 22 på hverdager.

Reguleringsbestemmelsene § 3 åpner for etablering av strøktjenelig virksomhet i første etasje mot gate, også selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet. Bestemmelsen gir kommunen et visst skjønn i å vurdere hva som anses som strøktjenelig, men vurderingen skal baseres på lokale forhold og samfunnsbehov. Statsforvalteren presiserte i opphevelsesvedtaket av 30. mai 2024 at vurderingen av strøktjenlighet etter slike bestemmelser er skjønnsmessig, og at det avgjørende er om tiltaket samlet sett gir et gode for strøket og ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for bokvaliteten. Videre fremhevet Statsforvalteren, slik byråden leser det, at strøktjenelige tiltak ikke nødvendigvis må være åpne for alle til enhver tid, men kan også være rettet mot en bestemt gruppe, dersom dette dekker et dokumentert behov i nærmiljøet og støtter opp under planens intensjoner om å styrke områdets kvalitet og sosiale bærekraft.

Byråden har merket seg at både naboer og bydelen i sine uttalelser har vist til at området allerede har flere lignende tiltak og grupper til stede, og at det eksisterer bekymring for konsekvensene av å etablere flere møtesteder for belastede grupper i et allerede belastet miljø. Samtidig vurderer byråden at nettopp disse lokale forholdene tilsier at tiltaket vil kunne avhjelpe og være tilpasset de stedlige omstendigheter. Kontaktkafeen, selv om den er rettet

mot en avgrenset brukergruppe, har etter byrådets vurdering en funksjon som går ut over det rent interne og private. Kafeen utgjør et lavterskeltilbud for personer med særskilte utfordringer, og vil etter tiltakshavers gjengivelse gi brukerne et trygt, rusfritt og sosialt møtested i deres nærmiljø. Byråden finner å kunne legge til grunn at en betydelig andel av brukerne allerede har en tilknytning til nrområdet, og at tiltaket slik sett vil bidra til å avlaste både offentlige og private hjelpeinstanser. Dette vil etter byrådets vurdering gi en konkret sosial merverdi for området.

Videre legger byråden vekt på at kontaktkafeen er fysisk og organisatorisk tilpasset boligområdet. Den har begrensede åpningstider og kapasitet, og er lokalisert slik at den ikke medfører økt trafikk, støy eller andre miljømessige belastninger av betydning for beboerne. Tiltaket er derfor ikke til hinder for områdets hovedformål som boligområde, men supplerer og styrker det sosiale miljøet i strøket. Byråden viser til at slike tiltak, når de er tilpasset lokale forhold og ikke medfører vesentlige ulemper, etter praksis kan godkjennes som strøkstjenlig virksomhet også i boligregulerte områder.

Etter byrådets forståelse gir planforarbeidene uttrykk for at intensjonen bak bestemmelsen var å gi rom for tiltak som kan ivareta særskilte behov i strøket, og slik bidra til et mer inkluderende og velfungerende nærmiljø. Plan- og bygningsetaten har i sin behandling uttalt at tiltaket generelt kan sies å være strøkstjenlig, men at de etter en konkret vurdering mener det kommer i konflikt med boligformålet. Etaten viser til de oppramsede eksemplene i saksfremlegget til planen og finner at disse, i motsetning til kontaktkafeen, er virksomheter som støtter opp om boligformålet. Videre redegjøres det for hvordan kafeen vil forringe bomiljøet, samtidig som at det ikke skaper noen verdi for beboerne, og dermed kommer i konflikt med boligformålet.

Byråden finner å kunne legge til grunn etatens fremleggelse av de stedlige omstendigheter, men i motsetning til etaten vurderer byråden at disse forhold tilsier at kontaktkafeen er tilpasset for og vil gi et tilbud til lokalmiljøet.

På bakgrunn av en konkret vurdering finner byråden at det omsøkte tiltaket oppfyller kriteriene for strøkstjenlig virksomhet etter reguleringsbestemmelse § 3. Tiltaket er tilpasset lokale forhold, gir en konkret sosial merverdi, og synes etter byrådets oppfatning ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for bokvaliteten. Byråden mener derfor at tiltaket kan godkjennes som strøkstjenlig virksomhet etter reguleringsbestemmelsene § 3. Byråd for byutvikling innstiller derfor til byrådet å ta klagen til følge på dette punkt.

Vedtakskompetanse

Byrådet kan som overordnet delegert myndighet jf. bystyrets vedtak 9. juni 2010 sak 232, pkt. 1, endre Plan- og bygningsetatens vedtak.

Byråden for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

Byrådet finner at omsøkte tiltak i 1. etasje i Mariboers gate 14 oppfyller kriteriene for strøkstjenlig virksomhet og kan godkjennes etter reguleringsbestemmelsene § 3. Byrådet endrer Plan- og bygningsetatens avslag i vedtak av 15. august 2024.

Klage fra ansvarlig søker Aksetøy Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver Maritastiftelsen tas til følge.

Saken sendes Plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 19. juni 2025

James Stove Lorentzen

Byrådet tiltrådte innstillingen fra byråden for byutvikling

Byrådet, den 26. juni 2025

Eirik Lae Solberg

Vedlegg:

1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling
2. Avslag
3. Klagen
4. Reguleringskart
5. Reguleringsbestemmelser
6. Dispensasjonssøknaden
7. Nabomerknader med kommentarer (Unntatt publisering)
8. Søknad og tilleggsdokumentasjon
9. Søknadens tegninger (Unntatt publisering)
10. Uttalelse fra Bydel St. Hanshaugen
11. Situasjonsplan
12. Avslag 02.11.2023
13. Vedtak Statsforvalteren
14. Tillatelse sak 202456759
15. Komprimert saksfremstilling av informasjon gitt i møte 19.12.2024 (Maritakafeen)