

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202301170 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Christian Fredrik Guderud

Dato: 14.07.2023

Adresse: GJØVIKGATA 3D

Eiendom: 222/1/0/0

Tiltakshaver: .

Søker:

Tiltakstype:

Tiltaksart:

Klage på vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Gjøvikgata 3 D

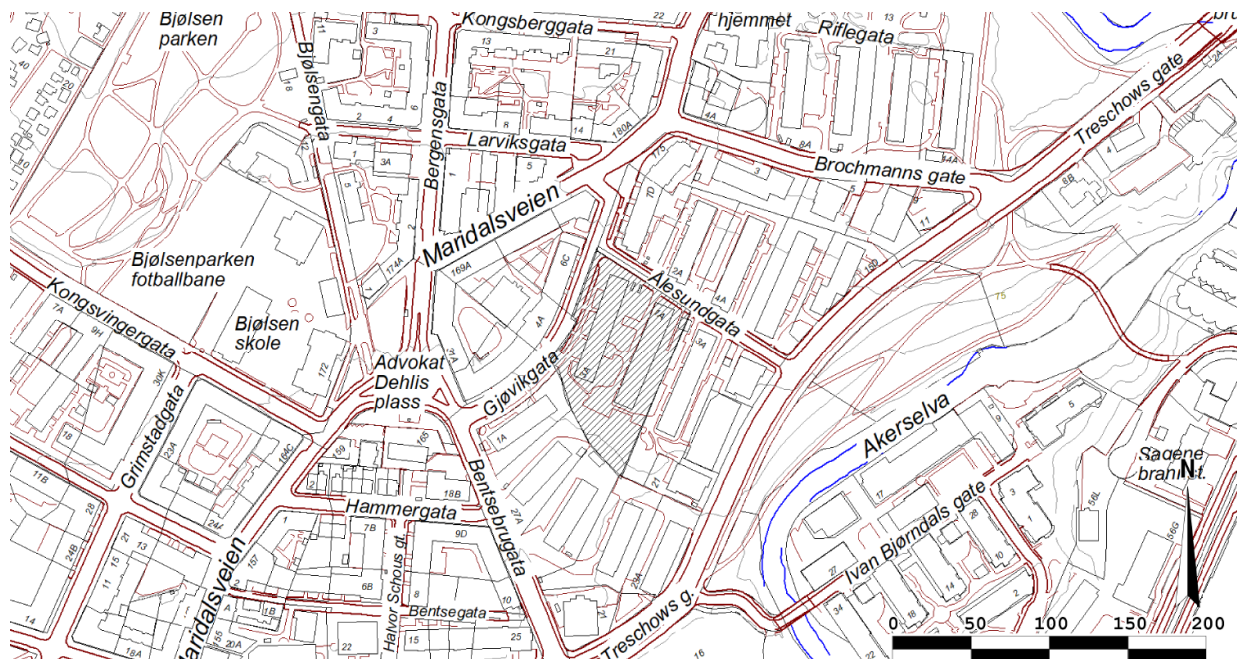
Kommunens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er påklaget av Gjøvikgata borettslag.

Klager anfører at lokalet er ikke egnet til butikklokale, at næringen i lokalet har tidligere medført flere ulemper for beboere i nærheten, at borettslagets søknad er i samsvar med gjeldene plan og at det har blitt brukt mye ressurser på å sende inn søknad. Videre anføres det at lokalet ikke ligger i en strøksgate, så det omfattes ikke av hva politikerne mente i sitt vedtak om at næringslokaler i førsteetasjer i strøkgater skulle bevares.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Oversendelse av klage for behandling



Midlertidig forbud mot tiltak

Den 08.11.2022 i Gjovikgata 3 D (saksnr. 202216349) ble det søkt om bruksendring av et opprinnelig butikklokale i 1. etasje til bolig, med tilhørende fasadeendring til boligfasade.

Vi varslet om midlertidig forbud mot tiltak den 26.01.2023. Vi begrunnet varselet med at vi i ønsker å bevare butikklokalet i første etasje med tilhørende fasade. Dette fordi det er viktig å bevare slike små forretningslokaler.

Vi mottok kommentarer fra Enerhaugen Arkitektkontor AS på vegne av tiltakshaver Gjovikgata Borrettslag den 09.02.2023. I kommentarene anføres det at tiltakshaver ikke ønsker å ha et næringslokale i byggets første etasje, at bygget ikke er godt egnet for næringsvirksomhet og at et midlertidig forbud i denne saken viser manglende forutsigbarhet i Plan- og bygningsetatens saksbehandling.

Vi fattet vedtak om midlertidig forbud mot tiltak den 27.03.2023. Vi begrunnet blant annet dette vedtaket med at butikklokalet har en strøkstjenelig funksjon, og er en viktig del av byens identitet. Vi konkluderte derfor med at vi ønsket å vurdere om disse kvalitetene kunne sikres igjennom kommuneplanens arealdel.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende, i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Klager

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i byggesaken på eiendommen (202216349), Gjøvikgata Borrettslag, i brev mottatt 17.04.2023. I brevet er det vedlagt flere underskrifter fra personer som støtter klagen, se vedlegg.

Gjøvikgata Borrettslag har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 og klagen er rettidig, jf. fvl. § 29.

Klager anfører i hovedsak:

- Lokalet er ikke egnet til butikklokale og borrettslaget ønsker ikke å pusse opp lokalet for å få inn nye leietagere.
- Næringen i lokalet har tidligere medført flere ulemper for beboere i nærheten. Blant annet har det vært et knutepunkt for narkotikaomsetning.
- Borrettslagets søknad er i samsvar med gjeldene plan og det har blitt brukt mye ressurser på å sende inn søknad.
- Lokalet ligger ikke i en strøgsgate, så det omfattes ikke av hva politikerne mente i sitt vedtak om at næringslokaler i førsteetasjer i strøgsgater skulle bevares.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1. I bestemmelsens første ledd fremgår det:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort».

Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak innenfor et nærmere angitt område.

Grunnvilkåret for å vedta midlertidig forbud mot tiltak er at kommunen finner «at et område bør undergis ny planlegging» og i dette vilkåret ligger det et krav om at planene om omregulering eller justering av eksisterende plan er reelle og at forbudet må være begrunnet i at det etter kommunens skjønn er behov for å utarbeide en ny eller endret arealplan for området (jf. Frode A. Innjord «Plan- og bygningsloven med kommentarer» Gyldendal 2010, s. 377).

Et midlertidig forbud mot tiltak må begrunnes og begrunnelsen må oppfylle forvaltningslovens krav til begrunnelse.

I denne saken har vi nedlagt et midlertidig forbud mot tiltaket i påvente av avklaringer i den fremtidige kommuneplanen. Det pågår nå en revisjon av denne¹ og den er planlagt lagt ut på høring i løpet av 2023.

At et planbehov kan avklares i en kommuneplanprosess og at et forbud også kan nedlegges i påvente av kommuneplan er tidligere lagt til grunn av Statsforvalteren i Oslo og Viken. Det henvises til sak 2023/3020 som gjaldt et midlertidig forbud i Bærum kommune.

Eksisterende fasade:



Forslag til ny fasade:



Plan og bygningsetaten har tidligere mottatt merknader fra både byutviklingsutvalget og byrådet der vi har blitt bedt om å endre praksis når det gjelder å tillatte bruksendring fra næring til bolig i førsteetasjer i indre by.

¹ <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/>

Det vises til merknadene fra byutviklingsutvalgets behandling av et innbyggerforslag som omhandlet en slik bruksendring i Schweigaardsgate²:

«Byutviklingsutvalgets behandling:

MERKNADER:

Utvalget ber byrådet jobbe for en svært streng praksis og forhindre omdisponering av næringsarealer til bolig i den tette byens førsteetasjer. Utvalget vil peke på at åpne førsteetasjer bidrar til byliv, møteplasser og strøkskarakter. Det er i tillegg positivt at åpne førsteetasjer legger til rette for et mangfold av tilbud i innbyggernes nabolag.

Utvalgets flertall, medlemmene fra A, MDG, SV og R, vil vise til at næringslokaler i første etasjer i den tette byen ofte vil være ensidige ut mot trafikkert vei og dermed være støyutsatt uten god mulighet for stille side. Det kan også være vanskelig å oppnå gode lysforhold uten innsyn, samt å sikre tilstrekkelig store utearealer når det blir flere boenheter. På bakgrunn av dette mener disse medlemmer at det sjelden vil være mulig å oppnå tilstrekkelig bokvalitet ved omdisponering fra næringsarealer i Schweigaardsgate.»

Det vises også til brev fra byrådsavdeling for byutvikling til Plan- og bygningsetaten datert 30.09.2022 (se vår sak: 202214291) der det ble sagt følgende:

«Byrådsavdeling for byutvikling viser til byrådsplattformen der det fremkommer at byrådet vil legge til rette for å stimulere til variert og mangfoldig handelsvirksomhet på gateplan i sentrum.

Plan- og bygningsetaten bes se på mulighet for å kunne sikre strøksgater mot bruksendring av næringslokaler på gateplan i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Ved mottak av søknader om bruksendring fra næring på bakkeplan i strøksgater bes etaten vurdere om det bør nedlegges midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.»

Vi tolker disse politiske merknadene slik at det er politisk ønsket at Plan- og bygningsetaten skal vurdere å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i saker der det blir søkt om bruksendring av lokaler i første etasje i strøksgater.

I denne saken har vi som nevnt i vedtaket, vurdert det slik at lokalet har en viktig funksjon for nabolaget som vi har ansett det som nødvendig å opprettholde.

«Vi ser at det er viktig at de små næringslokalene i byen bevares. Etaten mener lokalene er verdifulle som sosiale møteplasser, og som lokaler for små bedrifter og butikker. Små næringslokaler av denne typen skaper kontakt mellom ute og inne, og er

² <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fsaksmappe.976819853.no%2Ffabfb249-e60d-4ccd-a8e9-bcbb906b8719>

trygghetsskapende. Dette er nabolagsverdier som må bevares og finne former som tilhører vår tid.

Denne typen lokaler i 1. etasje legger til rette for at private aktører som gründere, kunstnere, og småbedrifter har tilgang på rimelige lokaler i indre by. Lokalene kan tilby bydels-funksjoner, som tjenesteyting, kontor, verksted og kurs- og aktivitetslokaler. Lokalene kan også være en ressurs for sameiet eller nabolaget, og tilby fellesfunksjoner som vaskeri, sykkelverksted, systue, aktivitetslokale, vaktmesterkontor og lignende.

(...)

En bruksendring av næringslokalet til bolig, med tilhørende fasadeendring, vil gjøre bygningen mer innadvendt og fjerner den trygghetsskapende effekten som næringslokalet har i nabolaget. De omkringliggende bygningene i umiddelbar nærhet har alle bolig i 1. etasje med boligfasader, og lokalet som søkes bruksendret er det eneste som bidrar til variasjon i funksjon. Butikklokalet bygger opp under en plassdannelse, og en bruksendring til bolig vil fjerne muligheten for en lokal nabolagsplass.»

Dersom lokalet blir bruksendret til bolig er det erfaringsmessig svært lite sannsynlig at det vil bli tilbakeført til forretningslokale i fremtiden. Vi mener at små forretningslokaler i boligområder er viktig for å opprettholde lokal plassdannelse og byliv. De er derfor viktige å bevare i bybildet. Vi har forståelse for at beboere og andre naboer i nærheten av lokalet tidligere har opplevd utfordringer med konsekvenser som skyldes lokalets kunder. Dette er etter vår vurdering likevel ikke avgjørende for vår konklusjon. Selv om en konkret leietaker har medført uheldige konsekvenser, så vil ikke dette nødvendigvis gjelde alle. Det vil være mulig å få inn en leietaker som både vil bidra til byliv og samtidig ikke medføre sikkerhet- og støyproblematikk.

Klager anfører at tiltaket som ble omsøkt i denne saken ikke lå i en strøksgate og at saken derfor ikke kan sammenlignes de sakene der tiltaket ligger i en strøksgate.

Selv om butikklokalet som søkes bruksendret ikke ligger i en typisk strøksgate, vurderer etaten det at butikken har en strøkstjenelig funksjon, og er en viktig del av byens historie. Det henvises til vedtaket der det ble sagt følgende:

«Butikklokalet i Gjøvikgata 3 D ligger ikke i en gate definert som «strøksgate» i kommuneplanen, men Plan- og bygningsetaten mener lokalet har en strøkstjenelig funksjon, og at næringslokalene som typologi er verdt å ta vare på. Plan- og bygningsetaten mener at begrepet «strøksgater» i kommuneplanen ikke er riktig geografisk avgrensning for å fange opp denne typer saker og at kommunen må ta en aktiv rolle for at Oslo skal beholde dette trekket ved byen. Dette tas med inn i arbeidet med ny kommuneplan.»

Vi opprettholder denne vurderingen i klageomgangen. Det er en svakhet ved gjeldene kommuneplan at man ikke har forsøkt å sikre den videre eksistensen av små forretningslokaler av denne typen. En svakhet som forhåpentligvis blir rettet i den pågående kommuneplanprosessen.

Vi har forståelse for at et midlertidig forbud mot tiltak kan oppfattes som inngripende av de som rammes. Spesielt der hvor de som søker har brukt ressurser på å sende inn en søknad til kommunen.

Vi mener likevel at et midlertidig forbud er riktig i denne saken. Dersom vi hadde godkjent byggesøknaden, ville kommunen mistet muligheten til å utrede muligheten for å bevare dette lokalet som forretningslokale i kommuneplansprosessen. Sagt med andre ord, mener vi at det er nødvendig å sikre at næringslokalet består frem til utredningen er ferdig.

Avslutningsvis er det viktig å huske at en beslutning om å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak ikke betyr at hva som kan gjøres på eiendommen er endelig avgjort, eller at det omsøkte prosjektet ikke vil la seg gjennomføre. Dette vil utredes og avgjøres i planprosessen. I planprosessen vil alle relevante interessenter også få mulighet til å medvirke. Forbudet vil også gjelde i maks fire år eller frem til ny plan er avgjort jf. pbl. § 13-2.

Konklusjon

Etter en gjennomgang av klagen ser vi ingen grunn til å endre vårt vedtak.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Vennlig hilsen

Christian Fredrik Guderud - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - for avdelingsdirektør Hanne Høybach

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Vedlegg i sak 202301170-8	
Nr	Beskrivelse
1	Klagesak til politisk behandling - Gjøvikgata 3 D (Dette dokument)
2	Forslag til byrådssak
3	Byggesøknad
4	Vedlegg til byggesøknad
5	Varsel_om_forslag_til_midlertidig_forbud_mot_tiltak_-_Gjovikgata_2
6	Kommentarer til varsel om midlertidig forbud mot tiltak
7	Vedtak_om_midlertidig_forbud_mot_tiltak_-_Gjovikgata_3_D_3
8	Klage med vedlegg

Kopi til:

GJØVIKGATA BORETTSLAG, OBOS Postboks 6666 St Olavsplass, 0129 OSLO

AS TRESCHOWS GATES TERRASSE A, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs
Plass, 0129 OSLO