

BYGGESAK1 TERJE VIGGO HANSEN  
Postboks 38  
0473 OSLO

Deres ref.:  
Terje viggo Hansen

Vår ref. (saksnr.):  
202100891 - 11  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Nina Seehusen

Dato: 01.12.2021

Adresse: SKRENTEN  
Tiltakshaver: Imtjaz Khattak  
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar

Eiendom: 197/8/0/0  
Søker: BYGGESAK1 TERJE VIGGO HANSEN  
Tiltaksart: Oppføring

## Avslag - Skrenten

**Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om gatekjøkken, som vi mottok 09.03.2021.**

**Det er merknader til søknaden.**

**Det er søkt om dispensasjon fra:**

- **Formål offentlig parkering jf. reguleringsplan S-2635, vedtatt 12.11.1982.**
- **Reguleringsplanens byggegrense mot vei, jf. veglova § 29.**

**Vi avslår søknaden fordi tiltaket er i strid med formål offentlig parkering jf. reguleringsplan S-2635.**

**Dispensasjon fra formål offentlig parkering, kan ikke gis.**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter en eiendom i bydel Nordstrand. Det er søkt om midlertidig dispensasjon for å etablere et mindre gatekjøkken i opptil ti år. Gatekjøkkenet har en grunnflate på 38 kvadratmeter og blir plassert med en minste avstand på 6 meter fra midt regulert sykkelvei.



## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *trafikkområde – offentlig parkering*, jf. S-2635 vedtatt 12.11.1982.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190-2 med restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. kommuneplanen § 14.2.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### **Bymiljøetaten**

Bymiljøetaten har uttalt seg til tiltaket 09.02. 2017. Dette er snart fem år siden, og Plan- og bygningsetaten har derfor oversendt søknaden til Bymiljøetaten på nytt den 04.06.2021 og den 02.09.2021. Plan- og bygningsetaten har ikke fått svar, og behandler derfor søknaden uten Bymiljøetaten innspill.

### **Merknader fra naboer og gjenboere**

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan dere lese i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Menno van Etten, på vegne av Ormsundhagen boligsameie, Skrenten 13-21.
- Styret i selskapet Bekkelagets vel, Heimlibakken 11, 0198 OSLO.
- Gasolin Oslo AS, Mosseveien 147, 0198 OSLO, gnr. 197 og bnr. 451.
- Kjersti Dahl, på vegne av Nedre Bekkelaget skole, Ormsundveien 2, 0198 Oslo.
- Hanne Furu, på vegne av Reitan Convenience Norway AS, Gladengveien 2, 0661 Oslo
- Marius Jøntvedt på vegne av FAU Nedre Bekkelaget Skole, Ormsundveien 2 0198 OSLO

Merknadene gjelder:

- Dispensasjon bør ikke gis.
- Konflikt med trafiksikkerheten.
- Allerede etablert mattilbud i området.
- Parkeringsplassen er eneste parkeringsmulighet for foreldre som leverer barn på skolen.
- Behov for det arealet som er satt av til parkering.

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

### **Vurdering av om tiltaket krever en reguleringsplan**

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.). Tiltaket fører heller ikke til vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

### **Vår vurdering av nabomerknader**

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som vi ikke har nevnt i dette avsnittet, har vi vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

### **Dispensasjon**

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

#### 1. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, jf. veglova § 29. Plan- og bygningsetaten har ikke realitetsbehandlet denne dispensasjonssøknaden, ettersom den ikke har betydning for søknadens utfall. Isolert sett, kunne den vært påregnelig å få. Søknaden blir likevel avslått, fordi den er vurdert å komme vesentlig i strid med det regulerte formålet.

#### 2. Midlertidig dispensasjon fra formål trafikkområde-offentlig parkering

### **Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**

Ansvarlig søker har søkt om midlertidig dispensasjon fra formål trafikkområde – offentlig parkering, med varighet på maksimalt 10 år. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at et gatekjøkken vil bedre trafiksikkerheten ved at færre fotgjengere vil krysse veien for å komme til kiosken ved bensinstasjonen mot sør.

Ansvarlig søkers fullstendige dispensasjonssøknad kan leses i sakens dokumenter.

## **Plan- og bygningsetatens begrunnelse for at vi ikke gir midlertidig dispensasjon fra formål trafikkområde – offentlig parkering.**

### **Om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at areal blir avsatt til offentlig parkering. Det aktuelle gatekjøkkenet er omsøkt med en midlertidighet på inntil 10 år, og vil i seg selv være et relativt beskjedent tiltak. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Hensikten med å regulere et areal til offentlig parkering, er å tilrettelegge for at allmenheten kan benytte seg av parkeringsplassen. Etablering av gatekjøkken vil privatisere offentlig tilgjengelig areal som ellers kan være mulig å benytte som parkeringsplasser. Et gatekjøkken kan videre bidra til at parkeringsplassen blir mer trafikkert, både av myke trafikanter og av bilister. Dette er igjen konsekvenser som kan ha negativ virkning på parkeringsplassens tiltenkte funksjon, samt trafikksikkerheten.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at gatekjøkkenet er beskjedent i størrelse og utforming. Selve parkeringsplassen er imidlertid relativt liten i seg selv, og opphoping av kunder rundt gatekjøkkenet, kan få negative konsekvenser for trafikksikkerheten og tilgjengeligheten på parkeringsplassen. Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at gatekjøkkenet vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av formålet offentlig trafikkområde – parkeringsplasser.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

### **Om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

Fordelen ved å gi dispensasjon er at det tiltakshaver får muligheten til å etablere et gatekjøkken på den berørte tomten. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at dette hovedsakelig er fordelaktig for tiltakshaver. Gatekjøkkenet søkes plassert på et areal som er regulert til offentlig trafikkområde og parkering. Plassering av gatekjøkken på dette arealet kan føre til en vesentlig endret bruk av dette arealet, samt en endring av trafikksituasjonen. Dette er etter etatens vurdering ikke en fordel, vurdert opp mot den bruken som reguleringsplanen er lagt til rett for.

Økt aktivitet og varierte tilbud kan i mange tilfeller være positivt for et område, ved å bidra til at et etterspurt tilbud blir møtt. I tilfeller der et område har som hensikt å være offentlig tilgjengelig for parkering, kan en variasjon av tilbud som også fører til økt bruk, samt en annen type bruk, bidra til at den opprinnelig tenkte funksjonen blir tilsidesatt. Dette kan etter etatens vurdering være tilfellet ved etablering av gatekjøkken på den aktuelle parkeringsplassen. Et gatekjøkken kan være positivt i seg selv. Det vil imidlertid være en stor ulempe, vurdert opp mot det formålet som parkeringsplassen skal benyttes til, og de behovene parkeringsplassen skal dekke.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det ikke er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Etter dette konkluderer Plan- og bygningsetaten med at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Uavhengig av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Plan- og bygningssetaten viser til at det allerede er regulert inn en bensinstasjon med kiosk rett sør for parkeringsplassen, noe som innebærer at behovet for en rask matbit langs veien allerede er dekket i dette området. Gatekjøkkenet vil videre bli plassert på et område som hovedsakelig består av boliger, barneskole og bensinstasjon, rett vest for Mosseveien.

Etablering av ytterligere ett tjenesteytende matserveringskonsept, kan bidra til å endre aktiviteten i det aktuelle nærområdet. Dette vil i så fall innebære økt aktivitet på et område som er regulert til trafikkområde.

Tjenesteytende tilbud er tiltak som kan være positivt i mange områder. Etaten er imidlertid negativ til at det skal legges opp til økt sosial aktivitet, samt økt trafikk av myke trafikanter og bilister innenfor områder som ikke er planlagt eller tilrettelagt for den typen aktivitet.

Etter en konkret vurdering konkluderer vi i denne saken med at vi under enhver omstendighet ikke gir dispensasjon.

## Konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende ikke plan- og bygningslovens bestemmelser fordi det er i strid med formål offentlig parkering jf. reguleringsplan S-2635. Vi avslår derfor søknaden.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Nina Seehusen - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:

Imtjaz Khattak, Asperudveien 9 A, 1258 OSLO

Gasoling Oslo AS, ved Per Øivind Dahl, Mosseveien 147, gnr. 197 og bnr. 451, 0198 OSLO

Menno van Etten, på vegne av Ormsundhagen boligsameie, Skrenten 13-21

Kjersti Dahl, på vegne av Nedre Bekkelaget skole, Ormsundveien 2, 0198 Oslo  
Hanne Furu, på vegne av Reitan Convenience Norway, Gladengveien 2, 0661 OSLO  
FAU NEDRE BEKKELAGET SKOLE, Marius Jøntvedt, Ormsundveien 2, 0198 OSLO