

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:
Kai Robert Gundersen

Vår ref. (saksnr.):
202302617 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marie Meulman

Dato: 21.04.2023

Adresse: NILS HANSENS VEI 15

Eiendom: 132/93/0/0

Tiltakshaver: OSLO DROSJEEIERES
INNKJØPSLAG SA

Søker: MAKE ARKITEKTER AS

Tiltakstype: Bensinstasjon

Tiltaksart: Påbygging

Forhåndskonferanse - Nils Hansens vei 15

Dato for forhåndskonferanse 13.04.2023

Møtedeltakere

Tiltakshaver: Kurt Gjøn, Oslo drosjeeieres innkjøpslag

Ansvarlig søker: Kai Robert Gundersen, MAKE architects AS.

Fra Plan- og bygningsetaten: Marie Meulman, Andreas Juul Bergene og Guro Øigarden

Søkers beskrivelse av tiltaket

Det planlegges en rehabilitering av eksisterende bygningsmasse i Nils Hansens vei 15 og nytt påbygg. Det er ønskelig å etablere en ny lade-hub for el-bil.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål industri/bensinstasjon og servicesenter i reguleringsplan V050170 vedtatt 05.01.1970.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-810_2 med krav om felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltaket er avhengig av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det foreligger en bebyggelsesplan som tiltaket er i strid med. Slik påbygget er tegnet vil det være i strid med bebyggelsesplanen V050170. Siden det ikke er fastsatt høyder i bebyggelsesplanen vil pbl. 29-4 første ledd være gjeldende. Det vil si 8m for gesims og 9m for mønehøyder, høyden på bygget vil dermed også være avhengig av dispensasjon.

Ansvarlig søker redegjorde for at de nye etasjene med kontorer ikke vil være i strid med regulert formål som er bensin- og servicestasjon. Etaten kan være enig i at et par kontorer som er nødvendige støttefunksjoner for driften ikke vil være i strid, men to hele etasjer med kontorer mener vi går utover dette. Vi mener dermed at etablering av kontorer i påbygget vil være avhengig av dispensasjon.

Dere må begrunne dispensasjonssøknadene og sende den inn sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jmfør plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2.

Avslutningsvis kan vi si at vi er positive til tiltaket slik det er vist, men om vi skal kunne godkjenne disse dispensasjonene må det være klart at tiltaket ikke vil være til hinder for fremtidig ønsket utvikling av Teisenallmenningen og utvidelsen av Nils Hansens vei.

Fremtidig utvikling

Bryn er i kommuneplanen avsatt til utviklingsområde ytre by, med krav til felles planlegging. VPOR Bryn og Strategisk plan gir noen føringer om videre utvikling av Bryn Øst. Teisenallmenningen er et sentralt bygrep for å oppnå en helhetlig grønnstruktur med sammenhengende gate- og byrom i området. Den skal kobles mellom Alnaelva i sør og Tvetenveien i nord.

I Strategisk plan for Hovinbyen er Nils Hansens vei en del av en kollektivakse som skal kobles mellom Bryn og Groruddalen. Form og bredde på Teisenallmenningen er ikke endelig avklart. For at en utvikling ikke skal være til hinder for fremtidig utvikling anbefaler vi dere å plassere utvidelser/nye tiltak mot nordvest for å unngå konflikt med fremtidig Teisenallmenningen og Nils Hansens vei.

Temaer som vi anser som viktige for tiltaket

Overvannshåndtering

På bakgrunn av lovendringen 01.07.2017 må prosjektering av overvannshåndtering være gjennomført før førstegangsvedtak, og det må derfor erklæres ansvar innen prosjektering av overvannshåndtering til søknad.

Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Dere må redegjøre for hvordan det nye tiltaket er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert på tomten og i terrenget. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Krav til universell utforming

Dere må redegjøre for hvordan kravene til universell utforming er håndtert i tiltaket.

Det er krav om uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.

Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:

OSLO DROSJEEIERES INNKJØPSLAG SA, Postboks 6576 Rodeløkka, 0501 OSLO

