



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. Wenche Engseth
Gustav Vigelands vei 30
0274 OSLO

Dato: 20.12.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201307426-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Herman Hammer

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 210	Eiendom:	6/293
Tiltakshaver:	Oslo kajakk klubb	Adresse:	Drammensveien 210, 0277 OSLO
Søker:	Siv. ark. Wenche Engseth	Adresse:	Gustav Vigelands vei 30, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Lager	Tiltaksart:	Påbygging

**RAMMETILLATELSE
- DRAMMENSVEIEN 210**

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter påbygg på Oslo Kajakklubb.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 03.06.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra:

- Punkt 2.3 og 2.4 i bestemmelser til kommunedelplan (KDP 5), vedrørende plankrav
- Reguleringsplanens formål (friorråde/park)
- Pbl. § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak i 100-meters sonen.
- Veglova § 29 vedrørende avstand til riksvei.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden

Søknaden omfatter påbygg over eksisterende enetasjes bygning. Påbygget vil få samme volum og grunnform som eksisterende bygning og oppføres med pulttak. Påbygget utføres i trepanel i sortbrun farge. Farge og materialbruk på eksisterende bygninger videreføres dermed i det nye påbygget. Oppgitt BRA er 150 m² og påbygget skal brukes som treningsrom/ gymsal av kajakkklubben. Påbygget vil få samme grunnform som eksisterende bygning samt trapp og bro. Tomten består av flere eksisterende bygninger. Eiendommen grenser mot Drammensveien i nord og Bestumkilen i sør og ligger i Bydel Ullern.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Det er avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med denne søknaden datert 27.04.2012.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- 2.3 og 2.4 i bestemmelser til kommunedelplan (KDP 5), vedrørende plankrav
- Reguleringsplanens formål (friområde – park)
- Pbl. § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak i 100-meters sonen.
- Vegloven § 29 vedrørende avstand til riksvei.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til park gjennom reguleringsplan for deler av Vennersborg, vedtatt av Reguleringsrådet den 06.06.1950, sak 305/50. Det er ikke bestemmelser til planen.

Kommunedelplan 5 (Fjordbruksplanen), vedtatt 19.06.1991, godkjent av Miljøverndepartementet 07.05.1995 gjelder for området. Området ligger innenfor strandområde Vækerø - Sjølyst og er avsatt til rekreasjon/båtliv (småbåthavner – opplag - service). Kyststi (turvei) er også avmerket i planen i dette området. I planen er det gitt at utbygging ikke kan skje før det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan.

Fjordbruksplanen skal legge til rette for ulike friluftaktiviteter og bedret tilgjengelighet til fjordområdet, styrke vernet av verdifulle arealer og forekomster for Oslos strandområder, øyer og havflate.

Ifølge fjordbruksplanens bestemmelser punkt 2.3 er det krav om utarbeidelse av plan som sier at før utbygging kan settes i gang for følgende områder skal det foreligge vedtatt reguleringsplan:

- Område Sollerud – Bestumkilen - Sjølyst
- Havneområdet
- Området Ljan - Mastemyrås

Fjordbruksplanens punkt 2.4, om plan- og bygningslovens generelle plankrav, sier blant annet at: Plan- og bygningsloven stiller i § 23 (gammel plan- og bygningslov) generelt krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak. Innenfor fjordbruksplanområdet vil følgende typer utbygging utløse krav om reguleringsplan i henhold til denne bestemmelsen:

- Nybygging og utvidelse av småbåthavner og småbåtopplag
- Serviceanlegg for småbåter
- Andre større anlegg for rekreasjon
- Maritimt idrettssenter
- Parkeringsplasser som krever byggemelding
- Fast forankring av flytende anordninger
- Utfylling i sjø.

§ 3.1.3 sier at det i dette området skal legges til rette for blant annet treningsbane for roing/kajak. E-taten har under arbeid forslag til endret reguleringsplan for E 18 for strekningen ved Vækerø - Maritim, detaljregulering for regional sykkelvei, sak 200903221. Deler av tomten, mot Drammensveien, er i denne planen foreslått til kjøreveg, annen veggrunn - grøntareal og midlertidig anleggsområde. Denne planen stjeler ikke nevneverdig mer areal av tomten enn gjeldende reguleringsplan for veiarealet.

I planen er det gitt at utbygging ikke kan skje før det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan.

Uttalelser fra annen myndighet

Det vises til uttalelse fra Statens vegvesen, datert 25.10.2013:

Statens vegvesen finner å kunne akseptere at det påbygges 2. etasje på eksisterende bygning som omsøkt.

Det vises til uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 02.10.2013:

Det er søkt om dispensasjon for et påbygg på en etasje på et av klubbens båthus. Tiltaket er i strid med byggegrense mot sjø og er derfor avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunen tilrår i sin oversendelse at det gis dispensasjon. Fylkesmannen har vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som vi er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Det vises til uttalelse fra Bydel Ullern, datert 04.06.2013:

Tiltaket kan anbefales under forutsetning av at behovet for parkeringsplasser og muligheter for av- og pålessing kan løses i pakt med bystyrets vedtak i møte den 12.12.2012 sak 358 punkt 2. I tillegg må tiltaket ikke komme i veien for en mulig fremtidig etablering av et nytt ro- og padlesenter på andre siden av kilen. Bydelen forutsetter at påbyggingen ikke er til hinder for etablering av kyststien langs Bestumkilen.

Det vises til uttalelse fra Bymiljøetaten, datert 13.05.2013:

Bymiljøetaten viser til at Fjordbruksplanen angir et plankrav for eiendommen og at eiendommen er regulert til friområde- park. Bymiljøetaten kan ikke anbefale at det gis dispensasjon fra plankravet og gjeldene regulering med bakgrunn i følgende forhold: BYM planlegger snarlig å iverksette et planarbeid for eiendommene mellom Sjølyststranda og Maxbo. Formålet med planarbeidet vil bla. være å avklare rammer for parkering, innpasse trase for kyststi, samt å avklare rammer for videre utvikling av planområdet. Foreslåtte tiltak vil gi økt brukerintensitet, økt parkeringsbehov, samt ytterligere stadfeste en bruk av eiendommen som ikke er i tråd med gjeldene regulering til parkformål. Tiltaket bør vurderes i et planarbeid som omfatter alle eiendommene mellom Maxbo og Sjølyststranda.

Det vises til uttalelse fra Byantikvaren, datert 08.08.2013:

Klubbhuset er en flott funksjonsbygning fra 1935, tegnet av arkitekt Sigmund Brønne og oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Etter Byantikvarens vurdering vil det foreslåtte påbygget av eksisterende tilbygg ikke påvirke det bevaringsverdige klubbhuset eller i vesentlig grad endre dagens opplevelse av det. Imidlertid forutsetter vi at påbygget utføres slik som beskrevet i tegningsmaterialet som er datert den 03.02.13 og 03.03.13, og at påbygget utføres med tilsvarende materialer og fargebruk som det eksisterende tilbygget. Byantikvaren har ingen øvrige merknader til forslaget.

Det vises til uttalelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, datert 04.04.2013

Det bes om samtykke til å legge nytt påbygg på eksisterende bygning 2 meter fra grensen til Oslo kommunes naboeiendom 6/692. Etter våre beregninger er avstanden til 6/692 ca. 4 meter og det trengs derfor ikke noe eget samtykke. Når det gjelder uttalelse til selve rammesøknaden har EBY ingen merknader til denne.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Oslo Kajakklubb har ca 2000. Medlemmene er fordelt på alle aldersgrupper og har ulike ambisjons- og ferdighetsnivå. Vi driver aktivt rekrutteringsarbeid blant barn og ungdom, og har flere utøvere på juniorog seniornivå som satser på aktivt på å etablere seg i verdenseliten med OL-gull som høyeste mål. Både for sikre et godt tilbud til alle medlemmene våre, og for å gi et bedre tilbud barn, ungdom og klubbens eliteutøvere er det nødvendig å investere i bedre treningsfasiliteter. Det er behov for en ”klassisk” gymsal hvor man kan gjennomføre eksempelvis kan gjennomføres basistrening og sirkeltrening, samt mer lekorienterte allidrettsaktiviteter for barn. De viktigste grunnene til at vi må gjennomføre denne investeringen er at det med ca 2000 medlemmer opplever OKK stor aktivitet gjennom hele året. Det er behov for gymsal for å kunne gjennomføre basistrening og tradisjonell sirkeltrening. Med en gymsal kommer Oslo Kajakklubb til å etablere et lekorientert allidrettstilbud for barn i alderen 5-8 år. Dette er det et behov for i Oslo, og det vil gjøre inngangen til padlesporten mer gradvis og naturlig. En gymsal vil gi mulighet for fellestreninger for voksne mosjonister også om vinteren. Dette vil bidra til et bedre klubbmiljø og aktivisere flere voksne medlemmer. Treningssamlinger i regi av Oslo Kajakklubb, og i regi av Norges Padleforbund vil i større grad kunne gjennomføres. Dette er treningssamlinger hvor utøverne (fra flere klubber) trener og overnatter i klubben. Med en gymsal vil dette bli mulig å gjennomføre.

Oslo kajakklubb er fra 1929 og fikk et tilbygg med flere båtplasser, vintergarderobe og treningsrom i 1997. I 2002 ble det bygget 2 nye båthus pga meget stor medlemstilstrømming og ønske om plasser til egen kajak. Det ble bygget ny brygge med tilgjengelighet tilpasset et prosjekt i klubben ”stø i kajak” i 2009. I 2009-10 ble et av båthusene fra 2002 påbygget med ny treningssal tilknyttet det gamle treningsrommet med bro i 2.etasje. Hele tiden er det bestrebet å tilpasse utformingen til det eksisterende bygget fra 1929. Fotavtrykket blir det samme foruten bro i 2.etasje mellom gymsalene og rømningstrapp mot øst. Gymsalen blir 150m2 inkludert teknisk rom.

Plan- og bygningsetatens vurderingNaturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Naturmangfoldloven (nml) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er registrert biologisk mangfold på eiendommen. Dette er i all hovedsak knyttet til elveutløpet på annen del av eiendommen og vider omhandler tiltaket påbygg av eksisterende 1. etasjes bygning. Etaten kan ikke se at tiltaket har noen innvirkning på det naturmangfoldet på eiendommen og videre har Bymiljøetaten i sin uttalelse ingen kommentarer til tiltaket mht. biologisk mangfold.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Tiltaket er et påbygg til eksisterende båthus og det er i høyde og utstrekning godt anpasset resterende bebyggelse på eiendommen. Etaten finner påbygget for å være siste etappe i en logisk slutføring av utbygging av bygningskomplekset som til sammen utgjør Kajakklubben.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

Hovedhuset som er referanseutgangspunkt er en funksisbygning fra 1935, tegnet av arkitekt Sigmund Brønne og bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Plan- og bygningsetaten vurderer det foreslåtte påbygget av eksisterende tilbygg for å ikke påvirke det bevaringsverdige klubbhuset eller i vesenlig grad endre dagens opplevelse av det i negativ grad. Etaten finner det for å være godt utformet og skape en harmonisk bygningsmasse som fremstår som et godt gjennomtenkt og utarbeidet bygningskompleks. Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer for at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. I hht. Plan- og bygningslovens § 31-1 skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som

knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering. Videre skal kommunen i hht. Plan- og bygningslovens § 31-1 se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering. Plan- og bygningsetaten finner påbygget for å være tilfredsstillende utformet både i forhold til utforming og materialbruk og således i tråd med de kvalitative krav som stilles.

Universell utforming

Hensikten bak bestemmelser i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift vedrørende tilretteleggelse av bygninger for mennesker med nedsatt orienterings- og bevegelsesfunksjon, er å gjøre bygninger tilgjengelige uavhengig av fysisk tilstand. Tiltaket omhandler en utvidelse i plan og adkomst til påbygget skjer gjennom gangbro fra eksisterende 2. etasje i nabobygning. Det er ikke adkomst med heis i eksisterende bygg men Plan- og bygningsetaten finner tiltaket for å ikke gi endret adkomst i forhold til eksisterende situasjon og finner således utformingen for tilforlataelig.

Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra følgende:

- 2.3 og 2.4 i bestemmelser til kommunedelplan (KDP 5), vedrørende plankrav.

Kommunedelplan 5 (Fjordbruksplanen), vedtatt 19.06.1991, godkjent av Miljøverndepartementet 07.05.1995 gjelder for området. Området ligger innenfor strandområde Vækerø - Sjølyst og er avsatt til rekreasjon/båtliv (småbåthavner – opplag - service). Kyststi (turvei) er også avmerket i planen i dette området. I planens bestemmelser punkt 2.3 er det gitt at utbygging ikke kan skje før det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan. Fjordbruksplanens punkt 2.4, om plan- og bygningslovens generelle plankrav, sier blant annet at: Plan- og bygningsloven stiller i § 23 (gammel plan- og bygningslov) generelt krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak. Innenfor fjordbruksplanområdet vil utbygging av et "maritimt idrettssenter" utløse krav om reguleringsplan i henhold til denne bestemmelsen. Videre sier planens § 3.1.3 at det i dette området skal legges til rette for blant annet treningsbane for roing/kajakk. Etaten har under arbeid forslag til endret reguleringsplan for E 18 for strekningen ved Vækerø - Maritim, detaljregulering for regional sykkelvei, sak 200903221. Deler av tomten, mot Drammensveien, er i denne planen foreslått til kjøreveg, annen veggrunn - grøntareal og midlertidig anleggsområde. Denne planen stjeler ikke nevneverdig mer areal av tomten enn gjeldende reguleringsplan for veiarealet.

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket omhandler et påbygg på eksisterende bygg i en etasje og det blir dermed ingen endret situasjonsplan mht formål. Kajakkklubben ble bygget i 1929. Påbygget føyer seg inn i eksisterende formspråk og gir ikke nytt fotavtrykk eller økt BYA. Fordelen ved å gi dispensasjonene er klar, man etablerer et treningsrom som medlemmene får nytte av uten at det endrer forholdet for allmennheten. Klubben er dessuten åpen for alle. Tiltaket skaper ikke behov for flere parkeringsplasser. Mange av medlemmene sykler og det er kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Videre vil planene om å etablere kyststi forbli urørt av påbygget.

Hensikten bak bak bestemmelsen om plankravet er å sikre en utvikling i henhold til kommunedelplanen og videre å regulere bygningers volum over terreng, begrense bebyggelsens totale areal, samt å bestemme bygningers høyde og plassering for å sikre brukbarhet, lys og luft mellom bygninger, og hindre at miljøet og bybildet blir skadelidende. Videre er kravet utarbeidet for å sikre en utvikling i henhold til kommunedelplanen for å ivareta at det ikke foregår u hensiktsmessig utnyttelse av området som kan medføre negative konsekvenser uten at dette er vurdert av kommunen. Gjennom dette ønskes en større grad av medvirkning og kontradiksjon enn ved en byggesak, og resulterer til slutt i et politisk vedtak.

I denne saken setter eksisterende bebyggelse og plan- og bygningsloven tilstrekkelige rammer rundt prosjektet til at hensynet bak bestemmelsen om plankravet ikke vesentlig tilsidesettes. Blant annet sikrer eksisterende omkringliggende bebyggelse krav til høyder, avstander og utnyttelsesgrad tilstrekkelig forutsigbarhet når det gjelder tiltakets plassering og utforming. En dispensasjon for et påbygg på 150 m² vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen da tiltakets formål og bruk er innenfor den etablerte og eksisterende bruk i området, en bruk som også er vist i kommunedelplanen. Tiltaket er således i tråd med ønsket politisk bruk og utvikling av området. Da tiltaket kun omhandler et påbygg på 150 m² vil ikke tiltakets materielle sider bli ytterligere belyst gjennom en utarbeidelse av plan. Plan- og bygningsetaten anser at alle eventuelle problemstillinger kan ivaretas i byggesak. Vedrørende politisk forankring anses det ikke å være særlige temaer i byggesaken som taler for behovet for en politisk behandling. Plan- og bygningsetaten konkluderer derfor med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at Plan- og bygningsetaten raskere kan ta stilling til selve prosjektet. Sakens materielle sider blir ikke ytterligere opplyst ved en plansak. Kommunen bruker dermed mindre ressurser på et tiltak som er i tråd med Plan- og bygningsloven. Ulemper ved å gi en dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan er at Plan- og bygningsetaten ikke kan forutberegne hva som eventuelt kan komme opp gjennom en prosess med full medvirkning. En plan etter den gjeldende bestemmelsen kunne ha omfattet etablering av bygg i et større område, med flere variable forhold enn hva tilfellet er i denne saken. I dette tilfellet synes konsekvensene for tilstrekkelig belyst gjennom byggesak og det er innhentet uttalelser fra flere etater som ytterligere belyser tiltaket. Selve utformingen og plasseringen av tiltaket er godt beskrevet og begrunnet og Plan- og bygningsetaten kan dermed ikke se at tiltaket kan forsvare en ressursbruk som en behandling av bebyggelsesplan vil medføre, da kommunen kan ta stilling til de materielle sidene ved saken ut fra innsendt dokumentasjon. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor fordelene ved å gi dispensasjon klart er større enn ulempene etter en samlet vurdering

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra følgende:
reguleringsplanens formål (friområde – park)

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket omhandler et påbygg på eksisterende bygg i en etasje og det blir dermed ingen endret situasjonsplan mht formål. Kajakklubben ble bygget i 1929. Påbygget føyer seg inn i eksisterende formspråk og gir ikke nytt fotavtrykk eller økt BYA. Fordelen ved å gi dispensasjonene er klar, man etablerer et treningsrom som medlemmene får nytte av uten at det endrer forholdet for allmennheten. Klubben er dessuten åpen for alle. Tiltaket skaper ikke behov for flere parkeringsplasser. Mange av medlemmene sykler og det er kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Videre vil planene om å etablere kyststi forbli urørt av påbygget.

Hensynet bak formålet i reguleringen er å ivareta området som et offentlig tilgjengelig kystområde som ikke gjenbygges og således sikre at byens befolkning er sikret adkomst til kyststripen langs Oslofjorden og kan bruke dette som et rekreasjonsområde.

I denne saken setter eksisterende bebyggelse og plan- og bygningsloven tilstrekkelige rammer rundt prosjektet til at hensynet bak formålet i reguleringen ikke vesentlig tilsidesettes. En dispensasjon for et påbygg på 150 m² vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen da tiltakets formål og bruk er innenfor den etablerte og eksisterende bruk i området, en bruk som også er vist i kommunedelplanen. Tiltaket er således i tråd med ønsket politisk bruk og utvikling av området. Da tiltaket kun omhandler et påbygg på 150 m² vil ikke tiltakets medføre ytterligere uthuling av formålet i reguleringen. Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for etablering av en fremtidig kyststi over området. Etaten har vurdert de eventuelle negative konsekvensene til å medføre noe reduksjon av sol på et mindre område av eiendommen men dette ansees som beskjedent. Plan- og bygningsetaten konkluderer derfor med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at kajakklubben kan tilrettelegge for styrketrening i det allerede eksisterende klubbhuset og således kan tilrettelegge sine aktiviteter bedre for sine medlemmer. Videre kan man utnytte allerede eksisterende bygnings fotavtrykk til å sikre en bedre utnyttelse av bygningsmassen og slik sikre at barn, unge og voksne kan bruke sjøen i form av padling med kajak. Ulemper ved å gi en dispensasjon er at tiltaket fortsatt vil være i uoverenskomst med formålet i reguleringen. Selve utformingen og plasseringen av tiltaket er godt beskrevet og begrunnet og Plan- og bygningsetaten kan dermed ikke se at tiltaket medfører negative konsekvenser utover det eksisterende bygning er pr. i dag. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor fordelene ved å gi dispensasjon klart er større enn ulempene etter en samlet vurdering

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med Plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra følgende:
Pbl. § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak i 100-meters sonen.

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket omhandler et påbygg på eksisterende bygg i en etasje og det blir dermed ingen endret situasjonsplan mht formål. Kajakklubben ble bygget i 1929. Påbygget føyer seg inn i eksisterende formspråk og gir ikke nytt fotavtrykk eller økt BYA. Fordelen ved å gi dispensasjonene er klar, man etablerer et treningsrom som medlemmene får nytte av uten at det endrer forholdet for allmennheten. Klubben er dessuten åpen for alle. Tiltaket skaper ikke behov for flere parkeringsplasser. Mange av medlemmene sykler og det er kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Videre vil planene om å etablere kyststi forbli urørt av påbygget.

Hensynet bak plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser i plan- og bygningsloven § 1-8 angående forbud mot tiltak i 100- meters beltet langs sjøen er å ivareta området som et offentlig tilgjengelig kystområde som ikke gjenbygges og således sikre at byens befolkning er sikret adkomst til kyststripen langs Oslofjorden og kan bruke dette som et rekreasjonsområde.

I denne saken setter eksisterende bebyggelse tilstrekkelige rammer rundt prosjektet til at hensynet bak pbl. § 1-8 ikke vesentlig tilsidesettes. En dispensasjon for et påbygg på 150 m² vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen da tiltakets formål og bruk er innenfor den etablerte og eksisterende bruk i området, en bruk som også er vist i kommunedelplanen. Tiltaket er således i tråd med ønsket politisk bruk og utvikling av området. Da tiltaket kun omhandler et påbygg på 150 m² vil ikke tiltakets medføre ytterligere uthuling av bestemmelsen. Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for etablering av en fremtidig kyststi over området og området vil fremstå som like tilgjengelig for allmennheten som det er per i dag. Videre viser etaten til uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 02.10.2013 Der det konkluderes av Fylkesmannen med at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som de er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har de ingen merknader til dispensasjonssøknaden og etaten anfører at de nasjonale interessene synes ivaretatt i saken. Plan- og bygningsetaten konkluderer derfor med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at kajakklubben kan tilrettelegge for styrketrening i det allerede eksisterende klubbhuset og således kan tilrettelegge sine aktiviteter bedre for sine medlemmer. Videre kan man utnytte allerede eksisterende bygnings fotavtrykk til å sikre en bedre utnyttelse av bygningsmassen og slik sikre at barn, unge og voksne kan bruke sjøen i form av padling med kajak. Ulemper ved å gi en dispensasjon er at tiltaket fortsatt vil være i uoverenskomst med bestemmelsen i plan- og bygningsloven. Selve utformingen og plasseringen av tiltaket er godt beskrevet og begrunnet og Plan- og bygningsetaten kan dermed ikke se at tiltaket medfører negative konsekvenser utover det eksisterende bygning er pr. i dag. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor fordelene ved å gi dispensasjon klart er større enn ulempene etter en samlet vurdering

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Dispensasjon

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 36 m fra midt regulert E18 Dramensveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Statens Vegvesen har videre gitt sin aksept for påbygget i brev datert 25.10.2013. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket og videre er

tiltaket et påbygg på eksisterende 1. etasje. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307426			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	29.01.2013	1/20
Plan 1.etasje		03.03.2012	1/21
Plan 2.etasje		16.09.2012	1/22
Fasade vest og snitt		03.02.2013	1/23
Fasade nord og øst		03.02.2013	1/24

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201307426	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
870011652 Siv Ark. Wenche Engseth	SØK PRO ARKITEKTUR TILK. 2

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for:

PRO/UTF av Bygningsfysikk TILK.2

PRO/UTF av Konstruksjonssikkerhet TILK. 2

PRO Brannsikkerhet TILK.2

Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.>
3. Oppdatert gjennomføringsplan

Klageadgang

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

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2013 av:

*Herman Hammer - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse*

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til
Oslo kajakk klubb, Drammensveien 210, 0277 OSLO, post@okk.org