

FXARK AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.05.2023
202305082 - 41 Eirik Spånem Eliassen

Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SØRENGKAIA 134 - 142 Eiendom: 234/107/0/0
Tiltakshaver: SØRENGA 5 NÆRING AS Søker: FXARK AS
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Sørengkaia 134 - 142

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av næringslokaler i underetasje til bar og kafé, mottatt 01.04.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter en bruksendring av såkalte «rålokaler» som tidligere har vært blant annet kiosk, til bar og kafé. Lokalene står i tilknytning til havnepromenaden og henvender seg sørover mot Sørenga bad, i bygget oppført i felt D1b-7 i reguleringsplanen.

I opprinnelig søknad ble det også søkt om bruksendring av restaurant-lokale henvendt mot torget mellom felt D1b-8 og D1b-7. I e-postkorrespondanse den 22.05.2023 opplyser søker at restaurantlokalene fjernes fra søknaden, så i denne søknaden behandles kun kafé- og barlokalene.

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 bolig/forretning/kontor i reguleringsplan 18709, vedtatt 26.08.2009.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelse fra Arbeidstilsynet

Det ble gitt samtykke til tiltaket fra Arbeidstilsynet den 16.12.2022.

Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten har i en uttalelse den 10.05.2023 ingen innvendinger til tiltaket. Det ble satt vilkår til ferdigattest.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn til sammen 33 merknader til søknaden fra naboer og gjenboere, hvorav flere har blitt sendt inn fra samme g.nr., b.nr.

Ettersom merknadene nærmest utelukkende omhandler de samme kommentarene har vi nedenfor oppsummert merknadene etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Alle naboer og gjenboere som har sendt inn merknader har blitt satt som kopimottagere av vedtaket.

Støy:

- Samtlige av merknadene tar opp problematikk knyttet til økt støynivå som følge av en eventuell bruksendring fra næring til barvirksomhet. Naboene bekymres over lydforurensingen som både vil finne sted inne i selve lokalet, og på utsiden når dørene og vinduene til lokalet åpnes. De mener at tiltaket vil føre til at flere folk vil ferdes i og bruke området etter stengetid, som vil føre til økt støy utover kvelden og natten. Det vil også oppstå støy utover det borettslaget har satt som tidspunkt for nattero, ettersom stengetidspunktet til baren vil være flere timer etter dette.
- Denne økte støyen vil ifølge flere merknader lede til: tap av søvn, forringelse av området spesielt for barnefamilier og pensjonister, svekket helse, verditap av eiendom, redusert kvalitet i oppholdsrom henvendt mot barområdet.
- Det rettes også konkret bekymring til støyprosjekteringen, at den ikke er tilstrekkelig nok for å kunne forbedre situasjonen mot naboene over og nabobyggene rundt.

Sikkerhet:

- Ettersom barlokalet vil henvende seg direkte mot havnepromenaden og Sørenga Sjøbad har flere merknader tatt opp frykt for sikkerheten rundt badeanlegget og i områdene rundt baren. Det henvises til tidligere hendelser i Sjøbadet hvor mennesker har blitt skadet, og ett tilfelle som ledet til dødsfall, som følge av alkoholbruk ved badeanlegget. Flere merknader påpeker at sjøbadet som følge av dette har fått redusert sin åpningstid,

både for å hindre at berusede mennesker tar i bruk anlegget sent på kvelden og under natten når sikkerheten er mindre skjerpet, og for å minimere støyen mot naboene.

Formål:

- Det har blitt stilt spørsmål rundt formålet «bar» er i tråd med reguleringsplanens arealformål «bevertning», og hva slags påvirkning formålet vil ha på området i negativ forstand. Spesielt nevnes det at nærliggende områder er regulert til friområde og badeplass, samt at det er lagt opp til flere aktiviteter for barnefamilier. Ved bruksendringen vil det ifølge flere av merknadene påvirke området i en retning som ikke er i tråd med hensynet i reguleringsplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

I e-post datert 09.05.2023 har ansvarlig søker oppsummert samtlige merknader, og kommet med sine kommentarer til forholdene som blir belyst.

Støy

Søker opplyser om at det er prosjektert og utført støyavbøtende tiltak på bygningsmassen for at lokalene skal være egnet som serveringsted med boliger over. I forbindelse med støyprosjektering da bygget ble oppført ble det utarbeidet rapport fra Brekke & Strand datert 12.02.2013, som viser til at lydisolasjon mellom bolig og næringslokaler skal være NS 8175, klasse B, for boliger utsatt for støy fra bevertningssted eller trimsenter i samme bygning. Det ble utført avbøtende lydtiltak da bygget ble oppført, utover det som er minimumskrav for bolig, med tanke på næringsdrift på plan 0. I forbindelse med ombyggingen er lydkonsulent Rieber Prosjekt AS engasjert for å sikre tilfredsstillende lyddemping i bygget når det nå søkes om etablering av bevertningssted. Søker viser deretter til konkrete tiltak de har utført i forbindelse med bruksendringen, disse tiltakene kan leses i sin helhet i søknaden.

Når det kommer til merknadene knyttet til støy utenfor bygget, skriver søker at dette ikke reguleres gjennom byggesak.

Sikkerhet og økt trafikk

Ifølge søker vil den viktigste faktoren for å unngå at ulykker skjer, være tilstedeværelse av andre folk som følger med på det som skjer i området. Ansatte og vektere vil kunne bidra til å kontrollere uønskede situasjoner. Søker ser ikke at det er sammenheng mellom søknad om bardrift på Sørenga og økt risiko for drukningsulykker. Det er kommunens ansvar å sikre tryggheten til brukere av havneanlegget, med tilstrekkelig merking slik at for eksempel stuping i grunt vann unngås. Atferden til gjestene når de har forlatt stedet, er ikke mulig å regulere gjennom en byggesak og kan ikke begrense anledningen til etablering av næringsvirksomhet i tråd med reguleringsplan. Søker opplyser også at barens konsept også skal være tilpasset barnefamilier.

Når det kommer til økt trafikk i området skriver søker at støyavbøtende tiltak knyttet til varelevering ble ivare tatt da bygget ble oppført. Ellers kan ikke søker se at sakbehandlingen av søknad om bruksendring kan omfatte regulering av uønsket biltrafikk i området.

Formål

Feltet er regulert til kombinert formål, herunder bevertning. Hensikten med kombinert formål, ifølge søker, for bebyggelsen på Sørenga er at blandingen av boliger, kontorer, kulturattraksjoner, spisesteder og utesteder skal skape et attraktivt byliv både for beboere og besøkende. Samtidig vil det alltid være motstridende interesser i slike områder. Søker mener det må etterstrebtes at byområder med høy tetthet av boliger og næring ivaretar både byliv og bokvalitet. Søker skriver videre at om serveringssteder ikke tillates i bynære områder som dette så vil det utarme byens liv og skape presedens for andre områder med sentrumsfunksjoner i kombinasjon med boliger. Et stort, sentrumsnært område som Sørenga bør utnytte arealer i 1. etasje for å skape et attraktivt bymiljø, slik at området ikke ligger dødt om kvelden. Næringsvirksomhet blir levedyktig i samspill med flere tilbud. Søker skriver videre at et variert tilbud øker bokvaliteten ifølge bylivsstudier, og øker attraktiviteten til området som gjør at også andre enn beboere ønsker å benytte området.

Serveringsstedet må tilpasses beliggenheten og selvfølgelig andre brukere av området på dag-, ettermiddags- og kveldstid. En loungebar slik driverne beskriver det, vil kunne bli et sted som tilpasser seg brukerne gjennom dagen. Bardrift er ikke ensbetydende med nattklubb med hensynsløse, ravende gjester fra tidlig morgen til sent på natt. Etablering av bar vil uten tvil endre dagens situasjon for beboerne, nå lokalene står tomme. Det må kunne forventes at det etableres virksomhet som endrer dagens situasjon, og beboere sier selv det er ønskelig at det etableres publikumsfunksjoner i lokalene. Søker skriver også at det i en byggesak er de fysiske tiltakene på bygningsmassen man kan planlegge for, mens drift av virksomhetene ikke kan reguleres med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter og utforming

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i tråd med reguleringsplanen og tenkt utvikling av virksomheter i tilknytning til Havnepromenaden, og vil være med på å skape et variert tilbud i området.

Ved søknadstidspunktet har kun barlokalet fått leietaker. Innsendt møbleringsplan av baren «Vannskrekk» fremstår å være i tråd med teknisk forskrift, samt at vi vurderer prosjekteringen og utførelsen av lokalene til å være tilstrekkelig ansvarsbelagt.

Vi vurderer derfor at bruksendringen er tilpasset forutsatt bruk som bar og kafé, og legger til grunn at de ansvarlige foretakene har kontrollert at dagslys, utsyn, takhøyde og rømning er i henhold til gjeldende forskrift.

Viser til avsnitt om vurdering av nabomerknader for videre vurdering av tiltaket.

Tiltakets tekniske kvaliteter

I godkjent plantegning fremstår det som at tiltaket i barlokalene er tilstrekkelig tilrettelagt for universell utforming, med tydelige snusirkler mellom prosjektert møblering.

Det har ikke blitt søkt om fravik eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

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 ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Flere av merknadene tar opp potensielle forhold som faller utenfor Plan- og bygningslovgivningen. Disse merknadene har derfor ikke blitt tatt høyde for i denne tillatelsen og har derfor ikke blitt vurdert i dette avsnittet eller vedtaket for øvrig.

Merknadene har som poengtert i tidligere avsnitt i stor grad omfattet de samme forholdene, mest tilknyttet støyproblematikk, sikkerhet og hvorvidt tiltaket er i tråd med arealformålet.

Om arealformålet står det i gjeldende reguleringsplan 18709(vedtatt 26.08.2009) § 2.1 at området reguleres til byggeområder for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett) (felt D1a, D1b-7-8). Omsøkt tiltak befinner seg i felt D1b-7.

Det står ingenting utover dette i tilknytning til hva hensynet bak bevertningsformålet er, heller ikke noe konkret vedrørende arealene rundt D1b-7 som tilsier at «bar» ikke skal være en type bruk som faller innunder formålet bevertning i denne reguleringsplanen. Etersom reguleringsplanen presiserer at det tillates bevertning i første etasje, har hensynene til boligfunksjonen blitt vektet og avklart i arbeidet med planen. Plan- og bygningsetaten har derfor vurdert bruksendringen til å være i tråd med reguleringsplanen.

I ansvarserklæringen for tiltaket har prosjektering av lydforhold blitt erklært i tiltaksklasse 3, samt at ansvarlig søker har redegjort for avbøtende tiltak knyttet til støy mot naboene over lokalene og utenfor. Søker har også generelt redegjort for at tiltaket prosjekteres i tråd med teknisk forskrift. Plan- og bygningsetaten har derfor også vurdert tiltaket til å ikke stride mot noen støybestemmelser i teknisk forskrift, kommuneplanen eller reguleringsplanen.

Når det kommer til mulige farer som utløses av tiltaket så vil forholdene belyst i flesteparten av merknadene falle utenfor plan- og bygningslovgivningen. Ettersom tiltaket er tilstrekkelig ansvarsbelagt, og søker har redegjort for at det prosjekteres og utføres i tråd med teknisk forskrift, vurderer vi at sikkerheten til tiltaket er ivaretatt innad i prosjektet og utad gjennom planarbeidet.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305082			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 0 - Planløsning	E4_17 A P 22 00 001_	23.05.2023	46/13
Situasjonsplan	17 AP 22 00 500_	22.05.2023	47/3
Plan 0	17 A P 22 00 001	22.05.2023	47/4

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305082	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
815588312 BYGGMESTER NETELAND AS	UTF - Avfall, tkl.1
815588312 BYGGMESTER NETELAND AS	UTF - UTF Bygningsmessig, tkl.2

985896925 ENERGIMA AS	PRO - Ventilasjon- og klimateknikk, tkl.2
985896925 ENERGIMA AS	UTF - Ventilasjon- og klimateknikk, tkl.2
958249799 FIRESAFE AS	KONTROLL - Kontroll av brannkonsept for oppdeling av næringslokale i 0.etasje til å brukes av tre uavhengige aktører., tkl.2
979561288 FXARK AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
979561288 FXARK AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
986047042 LYSMESTER`N AS	UTF - Brann og ledelys, tkl.1
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
911678462 RIEBER PROSJEKT AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.3
971170824 R3 ENTREPRENØR AS	PRO - Miljøsanering (Utarbeidelse av miljøsaneringsrapport), tkl.2
916247389 SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	PRO - Brannalarm, tkl.1
916247389 SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	PRO - Nødlýsanlegg, tkl.1
992403861 TELEMARK RØR AS	PRO - Sanitær/rørarbeider, tkl.2
992403861 TELEMARK RØR AS	UTF - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
992403861 TELEMARK RØR AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
992403861 TELEMARK RØR AS	UTF - Sanitær/rørarbeider, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk 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.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

I medhold av forvaltningsloven (fvl.) § 16 første ledd varsler vi om at vi vurderer å kreve uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av lyd- og vibrasjonsforhold mot boliger i tiltaksklasse 2, hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3.

Bakgrunnen for at vi vurderer å kreve kontroll er fordi plassering av serveringssteder i bygninger med boliger ofte medfører et problem. Etaten vurderer å kreve uavhengig kontroll for å sikre overensstemmelsen med forskriften.

Dere kan uttale dere til varslet innen tre uker.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

- Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto, tømmeavtale for fettutskiller og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saknr=202305082>

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vedlegg:

<Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning>

Kopi til: (uten vedlegg)

tiltakshaver

<Navn/adresse på parter som har kommet med merknader >

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

SØRENGA 5 NÆRING AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

SØRENGA 5 SAMEIE, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Selen, Arne Joerg EXT (Oslo) NOR

Per Qvindesland og Martina Worthingtonova, Sørengkaia 132, 0194 OSLO

ERIK NILSSEN HERTZBERG, SØRENGKAIA 136, 0194 OSLO

Styret- Barna i Bjørvika

SINDRE STØER, Bjørndalsvegen 11, 7340 OPPDAL

Atle Øby

Kirsti Margrethe Dolva, Sørengkaia 132, 0194 OSLO

Arne-Jørg Selen med flere

Eirik Nareid Omre og Melanie Brooks

Toril Østeby

Ioannis Moutafis

Anna Kokolis

Hans-Petter Johnsen, Sørengkaia 130, 0194 OSLO

Randi Bretteville

NINA BLYSTAD ANDERSSON FIGENSCHOW, SØRENGKAIA 132, 0194 OSLO

HEIDI LAMPE FUGLUM, SØRENGKAIA 140, 0194 OSLO

JAN FOSSO, SØRENGKAIA 136, 0194 OSLO

HANS PETTER SUNDBERG, SØRENGKAIA 126, 0194 OSLO

IOANNIS MOUTAFIS, SØRENGKAIA 136, 0194 OSLO

ANNA KOKOLIS, SØRENGKAIA 136, 0194 OSLO

TATJANA BOSNJAK, Sørengkaia 126, 0194 OSLO

EIRIK RATH OLSEN, Sørengkaia 126, 0194 OSLO

EVEN OLAFSEN, SØRENGKAIA 130, 0194 OSLO

GRETE FAREMO, Sørengkaia 142, 0194 OSLO

Kåre Steen