

Oslo Kommune
Plan- og bygningssetaten

Oslo 15. juni 2023

Sak nr.: 4234
Ansvarlig advokat: Pål Martin Sand
Deres ref: 202305082-41

Sørengkaia 134-142 – Klage på vedtak om bruksendring

1. Innledning

Sørenga Sameie 5 («*Sameiet*») klager med dette på Plan- og bygningsetatens («*PBE*») vedtak 26. mai 2023 («*Vedtaket*») om tillatelse til bruksendring av næringslokaler i Sørengkaia 134-142 (PBEs saksnummer 202305082-41). Undertegnede bistår Sameiet.

Klagen retter seg mot den delen av vedtaket som gjelder tillatelse til bruksendring av lokaler til bar, ettersom slik bruk er i strid med reguleringsbestemmelsene for Sørengutstikkeren 26. august 2009, plan-id 18709. Vedtaket om brukstillatelse er således ugyldig.

Klagefristen er 3 uker fra vedtaket ble fattet. Klagen er rettidig innsendt.

2. Kort om PBEs vedtak

Sameiet omfatter hele eiendommen Sørengkaia 134-142. De aktuelle arealene denne saken gjelder, eies av en av seksjonseierne.

Det følger av Vedtaket at følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen:

- Bilag 1:** Plan 0 – Planløsning, PBE-id 46/13
- Bilag 2:** Situasjonsplan, PBE-id 47/3
- Bilag 3:** Plan 0, PBE-id 47/4

I bilag 1 er barlokalet markert med brun farge og gitt betegnelsen «*Næringslokale 2 (Bar) 122,4 m²*». Lokalet ligger på hjørnet av bygningen med utgang både mot sør og mot vest. Grensen for tiltaket, og dermed også Vedtaket, går langs den rød-stiplede linjen og følger altså bygningssmassens grense mot naboeiendommen eid av Oslo kommune, i sør og vest.

3. Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene for Sørengutstikkeren

Bebyggelsesplan med vedtakskart og reguleringsbestemmelser for Sørengutstikkeren, ble vedtatt 26. august 2009, plan-id 18709.

- Bilag 4:** Reguleringskart Sørengutstikkeren
- Bilag 5:** Reguleringsbestemmelser Sørengutstikkeren

Eiendommen Sørengkaia 134-142 er gitt feltnavn «D1b-7» i reguleringskartet og ligger ytterst på Sørengutstikkeren. Mot syd og øst for eiendommen, er det regulert «Gangvei, Havnepromenade». Mot vest er det regulert «Friområde – park». Bar-lokalene ligger på bygningens syd-vestlige hjørne og vender således mot havnepromenaden i sør og mot friområdet i vest.

Det følger av reguleringsbestemmelsene pkt. 3.2, 7. strekpunkt at:

«Forretning, kontor, bevertning i feltene D1b-1-8 tillates kun lokalisert i 1. og 2. etg. mot havnepromenaden.»

All form for bevertning som ikke vender ut mot havnepromenaden, vil således være i strid med reguleringsbestemmelsene.

Bar-lokalet som Vedtaket om bruksendring omfatter, vender delvis mot det regulerte friområdet og er dermed ikke «kun lokalisert i 1. og 2. etg. mot havnepromenaden.» Vedtak om bruksendring til bar for dette arealet kan ikke gis uten at det foreligger dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Slik dispensasjon er ikke omsøkt og det er også tvilsomt om dispensasjon ville blitt gitt:

Øvrige serveringssteder på Sørenga ligger på vestre havnepromenade som vender mot Bjørvika og hvor det enten er høy første etasje eller to etasjer med næring. I Sørengkaia 134-142 er det leiligheter på bakkeplan og boliger i etasjen rett over barlokalene. Det er tillatt skjenking til kl. 03.00 og støyen fra baren forplanter seg innover mellom bolighusrekkene, noe som er grunnen til at også en rekke andre boligsameier på Sørenga har protestert mot etableringen av akkurat dette bevertningsstedet. Sameiet mener derfor at disse lokalene ikke er egnet som utested/bar og at dette formålet er i strid med reguleringsbestemmelsene.

Vedtaket 26. mai 2023 er i strid med reguleringsbestemmelsene og dermed ugyldig hva gjelder bruksendring av Næringslokale 2 (bar). Vedtaket må derfor oppheves.

4. Oppsettende virkning

Etter forvaltningsloven § 42 kan underinstansen eller klageinstansen

«beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før [...] klagen er avgjort.»

Om vedtaket allerede er iverksatt, kan de samme organer «bestemme at iverksettingen skal oppheves og den tidligere tilstand gjenetableres inntil videre», jf. Forvaltningsloven, lovkommentarer, Jan Fridthjof Bernt, note 1074 (Gyldendal rettsdata).

Vurderingen vil måtte bero på en konkret vurdering, hvor behovet for å gi oppsettende virkning veies mot skadevirkningene ved å la tiltaket bli iverksatt før klagen er behandlet.

Siden oppstart 1. juni har det vært omfattende støy fra baren nattetid, både innenfra gjennom bass og andre lyder, og fra uteserveringen og fra gjester utenfor, spesielt for boligene over lokalene. Støyen er naturligvis sterkst i høysesongen sommerstid. Dersom ikke klagen gis oppsettende virkning, er det fare for at klagen ikke vil få en reell virkning, ettersom driften vil kunne pågå store deler av sommeren i påvente av at klagen behandles.

På denne bakgrunn ber Sameiet om at klagen gis oppsettende virkning.

5. For øvrig

Baren åpnet 1. juni 2023 etter å ha fått innvilget midlertidig brukstillatelse 30. mai. Vedtaket om midlertidig brukstillatelse vil påklages separat av Sameiet.

Eier av baren har også etablert uteservering langs lokalene både mot sør (Havnepromenaden) og vest (Friområdet). Som det fremkommer av bilag 1-3 ovenfor, er bruken av dette arealet ikke omfattet av PBEs tillatelse. Det er heller ikke søkt om endret bruk av disse arealene, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstav d. Bruk av arealet mot vest til næringsvirksomhet (uteservering) er i tillegg i strid med reguleringsformålet (friområde).

Sameiet vil, uavhengig av denne klagen, orientere både grunneier og eier av baren om at uteserveringen drives i strid med offentligrettslige regler og at denne bruken derfor må opphøre umiddelbart. Vi ber samtidig PBE registrere dette som en ulovlighets sak og forfølge denne ihht. plan- og bygningsloven § 32-1 flg.

Vennlig hilsen

Dæhlin Sand Advokatfirma AS



Pal Martin Sand
Advokat