



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201107773-7 Saksbeh: Arne Bergsgard
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 536.1

VEDRØRENDE PLANER OM NYTT DEKKSENTER PÅ FURUSET - SØREN BULLS VEI 2

Vi viser til deres brev datert 14.06.2011 vedrørende planer om dekkcenter på Furuset. Byrådsavdelingen viser til brev fra Ivar Johansen og fra Furuset vel. Det bes om Plan- og bygningsetatens vurdering av saken.

Plan- og bygningsetaten mottok kopi av brevet fra Furuset vel og flere lag og organisasjoner og har blant annet på denne bakgrunn sendt brev (17.06.2011) til eier Aberdeen Property Investors med kopi til Dekkmann, der vi ber om en redegjørelse for hvilken bruk som er tenkt etablert i Papyrusbygget. I brevet til Aberdeen Property Investors viser etaten til Dekkmanns hjemmeside og påpeker at den driften som der skisseres, er en søknadspliktig bruksendring (jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1 d) som etaten ikke kan se å ha mottatt søknad om. Det bes om en redegjørelse i forhold til dette. Etaten viser til at eventuelle søknadspliktige bruksendringer må søkes om, og at eventuell godkjennelse må foreligge før ny bruk etableres. Etaten minner i brevet også om at etablering av virksomhet i lokaler som ikke er godkjent til bruken er ulovlig, og at kommunen kan gi pålegg om retting, pålegg om stans, eller tvangsmulkt etter Plan- og bygningsloven §32-3, §32-4, og §32-5. Vi har bedt om et svar fra Aberdeen Property Investors innen 23. juni.

Spørsmål om etablering av Dekkmann i Papyrusbygget ble også tatt opp av Statens vegvesens representant på møte i programgruppe 3B 26. mai i år. Plan- og bygningsetaten mottok brev fra Statens vegvesen, datert 03.06.2011 om saken. I brevet stiller Statens vegvesen flere spørsmål. Blant annet vises det til at det kan se ut som det gjennomføres tiltak innenfor byggegrensen mot E6, som skulle vært omsøkt. Innenfor byggegrensen kan det etter veilovens §30 ikke etableres byggverk, opplag eller annen større innretning, herunder internvei og parkering. Plan- og bygningsetaten har videresendt brevet til Aberdeen Property Investors for å få deres kommentarer til vegvesenets spørsmål.

Den aktuelle tomten er i reguleringsplan s-2108 fra 1976 regulert til byggeområde for boliger, næringsvirksomhet - kontor, forretning og/eller industri, tomter for off. bygninger, friområde og trafikk-områder. For evt. forretningsvirksomhet på aktuelle eiendom gjelder også kommunedelplan for varehandel. Ved etablering av varehandel som overstiger 4000 m², stilles det i kommunedelplanen krav om diverse utredninger knyttet til tilbud og etterspørsel, virkninger av biltrafikk, parkeringsløsninger og evt. konsekvenser for nabokommuner. Iht. reguleringsplanens § 7 tillates ikke virksomheter som medfører varetransport og/eller stor biltrafikk. Det er i bestemmelsene ved søknad om byggetillatelse også stillet krav om fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ut fra informasjonen på Dekkmanns hjemmeside, mener Plan- og bygningsetaten at den virksomhet som planlegges i Papyrusbygget er uavklart i forhold til gjeldende reguleringsformål, bl.a. spørsmål om verkstedfunksjoner og type varehandel.

På bakgrunn av redegjørelse fra Aberdeen Property Investors, vil etaten gjøre en nærmere vurdering av tiltaket i forhold til søknadsplikt og i forhold til gjeldende plangrunnlag.

Eiendommen ligger for øvrig innenfor området som omfattes av planarbeidet på Furuset. Eiendommen og selve Papyrusbygget, som er på 12 500 m², ligger svært sentralt i det området som diskuteres som selve sentrumsområdet.

Til orientering redegjøres også for forhåndskonferanser og behandlede byggesaker for aktuelle eiendom:

- Forhåndskonferanse (25.04.2007). Aberdeen Property Investors ønsket vurdering av bruksendring til detaljhandel. Plan- og bygningsetaten konkluderte med at lokalisering av detaljhandel ikke er ønskelig, uavhengig av størrelsen på salgsarealet. Treningssenter er i samsvar med regulering. Det vises til at bruksendring til plasskrevende varehandel som totalt utgjør 4000 m² må utredes (handelsanalyse/trafikkanalyse). Ift. parkering vises det til parkeringsnormene for næring i åpen by. (PBE saksnr. 200701094)
- Anmodning om forhåndskonferanse (brev 05.08.2010). Forespørsel om etableringen Net on Nets hentelager/butikk. Plan- og bygningsetaten vurderte hvorvidt virksomheten kunne defineres som detaljhandel. I utgangspunktet mente en at et mindre utsalgssted ikke ville falle inn under definisjonen, men det ble bedt om at søknad ble innsendt. (PBE saksnr. 201009864)
- Søknad om bruksendring til 4000 m² plasskrevende varehandel pluss 2 tilbygg i østre del av tomten. Behovet for parkering vurdert til 72 plasser, med mulighet for totalt 134 plasser. Vedlagt søknaden var en trafikkundersøkelse som forslagsstiller mente viser at det ikke vil bli kapasitetsproblemer. Rapporten viser dog til at maksalternativet vil være på grensen og kreve tiltak ifm. avkjøring til Papyrus. Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse 03.07.2008 med begrunnelse om at tiltaket står godt sammen med eksisterende bygningsmasse, og at en bruksendring "kan aksepteres da den vesentlige delen av økningen skjer innenfor de gitte rammer". Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse og rammetillatelsen utløper iht. treårsfristen 03.07.2011. (PBE saksnr. 200802005)
- Søknad om tilbygg av 11 stk. lastehus til lagerbygget. Rammetillatelse ble gitt, med lov til igangsetting. Det ble vist til at tiltaket var innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Ferdiggattest er gitt. (PBE saksnr.201006937)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Øverste ledelse

Groruddalsenheten

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2011 av:

*Arne Bergsgard - Saksbehandler
Målfrid Nyrnes - Avdelingsleder*