



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TO ROMTURISTER AS

Uelands gate 59K

0460 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201513734-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 09.12.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: SØRBRÅTVEIEN 36

Eiendom: 69/61/0/0

Tiltakshaver: MARGIT IREN ULRIKSEN

Adresse: SØRBRÅTVEIEN 36, 0891 OSLO

Søker: TO ROMTURISTER AS

Adresse: Uelands gate 59K, 0460 OSLO

Tiltakstype: Kirker m.m.

Tiltaksart: Bruksendring

GODKJENT MARKASAK - SØRBRÅTVEIEN 36

Godkjennelse etter markaloven.

Søknaden omfatter ombygging og bruksendring av eksisterende bygning i Sørbråtteveien 36, som tidligere har vært benyttet som kapell.

I medhold av markalovens § 14 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 01.10.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og kart.

I medhold av markalovens § 15 gis det dispensasjon fra samme lovs § 5, *forbud mot bygge- og anleggstiltak*.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon fra markaloven. Plan- og bygningsetaten opplyser at ved innlevering av fullstendig byggemelding/søknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 12.11.2009, sak 327, jfr. byrådsvedtak av 22.12.2009, sak 1167, jfr. vedtak fra byråd for byutvikling av 04.01.2010, sak 1.

Søknaden:

Omsøkt tiltak omfatter ombygging og bruksendring av kapellet til boligformål. BRA for tiltaket er oppgitt til 117 m². Sørbråtteveien 36 ligger i lokalsamfunnet Sørbråten nordøst for Maridalsvannet mellom Nordmarka og Lillomarka. Tomten er i dag bebygget med et eksisterende bolighus som i en periode er benyttet som kapell, derav klokketårnet fra ca. 1956. Bygningen ble imidlertid avvigslet i 2013, påfølgende en lengre periode uten kapelldrift.

Byggetiltaket avhenger av følgende dispensasjoner:

- § 5 i markaloven, vedrørende bygge- og anleggsforbud
- § 8 i reguleringsplanen for Sørbråten, S-4739, vedrørende krav knyttet til formålet kapell/forsamlingslokale



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord:

Kundesenteret:

Telefaks:

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

02 180

23 49 10 00

23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen til søknaden da tiltaket er avhengig av dispensasjon fra § 5 i markaloven, datert 04.12.2015. Med utgangspunkt i søknadsdokumentasjonen finner Fylkesmannen at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene i (marka)lovens formålsbestemmelse. På denne bakgrunn vil ikke Fylkesmannen motsette seg tiltaket slik omsøkt.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers vurdering:

Sett i lys av at eiendommen ikke er benyttet til kapellvirksomhet på mange år, sist sporadisk på 1980- og 1990-tallet, samt at bygningen er avvigslet og solgt som bolig av menigheten, finner søker på tiltakshavers vegne at det er hensiktsmessig at bebyggelsen på tomten i sin helhet kan benyttes til boligformål.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetaten finner å kunne slutte seg til uttalelsen fra Fylkesmannen, hvor det heter at omsøkte tiltak ikke i vesentlig grad vil tilsidesette markalovens formål.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med markalovens § 5

I henhold til markalovens § 15 kan dispensasjon bare gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering anses for å være klart større enn ulempene for friluftslivet, naturmiljøet eller allmenne interesser.

«Formålet med loven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner» (markaloven § 1). Det følger videre av markaloven § 5 at det som hovedregel er forbud mot bygge- og anleggstiltak i Marka. Sørbråten er gjennom reguleringsplanen gitt en særstilling blant annet for bygging av boliger og fritidsboliger, i hovedsak for å gi eksisterende situasjon forankring i plan. Ombyggingen av den eksisterende bygningen på eiendommen medfører i hovedsak kun fasadeendringer, og vil ikke endre situasjonen på eiendommen sammenlignet med slik den har vært siden bygningen opprinnelig ble oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Tiltaket vil følgelig ikke være til hinder for friluftsliv, naturopplevelse eller idrett, og heller ikke svekke naturmiljøet i nærområdet. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vil vesentlig tilsidesettes av det omsøkte tiltaket.

Videre er det en forutsetning for å gi dispensasjon etter markaloven at fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering anses for å være klart større enn ulempene for friluftslivet, naturmiljøet eller allmenne interesser. Fordeler ved å gi dispensasjon fra markaloven er at dette muliggjør en rehabilitering og ombygging av et eldre bolighus på Sørbråten med en vesentlig høyere teknisk standard. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at ombyggingen av den eksisterende bygningen på eiendommen vil medføre noen ulemper for friluftslivet eller det lokale naturmiljøet. Etaten kan videre heller ikke se noen ulemper for nevnte hensyn knyttet til at tank for svartvann flyttes utenfor bygningens grunnmur, selv om dette vil gi redusert kontroll over svartvannssituasjonen. Slik Plan- og bygningsetaten ser saken er sistnevnte imidlertid et forhold som reguleres av plan- og bygningsloven snarere enn av markaloven.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter markalovens § 15 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Viderebehandling av tiltaket

Dette er en godkjennelse etter markaloven, det er ikke gitt tillatelse etter plan- og bygningslovene. Før tiltaket kan igangsettes må det gis tillatelse for oppføring av tiltak etter plan- og bygningsloven.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:

MARGIT IREN ULRIKSEN, SØRBRÅTVEIEN 36, 0891 OSLO, m.i.ulriksen@gmail.com
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO, fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Norges Naturvernforbund Oslo og Akershus, Vøienvolden, Maridalsveien 120, 0461 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO
DNT Oslo og omegn, Pb. 7 Sentrum, 0101 OSLO
Friluftslivets Fellesorganisasjon, Nedre Slottsgate 25, 0157 OSLO
Landbrukskontoret i Lørenskog, Nittedal, Oslo, Rælingen og Skedsmo, Pb. 84, 2001 LILLESTRØM
Natur og Ungdom, Postboks 4783 Sofienberg, 0506 OSLO
Oslo og omland friluftsråd, Postboks 8896 Youngstorget, 0028 OSLO