

Ellipsen borettslag

Org nr 997 523 385

Gladengveien 4-6

Epostadresse: ellipsen@styrerommet.net

Stålverksparken borettslag

Org nr 911 845 377

Stålverkskroken 14 A

0661 Oslo

Epostadresse: stalverksparken@styrerommet.net

TAG ARKITEKTER AS

Osterhaus' gate 27

0183 Oslo

Kopi:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo,

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

epost: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Fellesuttalelse til nabovarsel for Gladengveien 8, 0661 Oslo, gnr 129, bnr 18.

Vi to borettslag viser til nabovarsel om dispensasjonssøknad etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven om «Vesentlig endring av tidligere drift», jf nabovarsel .

Konklusjon

Ellipsen borettslag og Stålverksparken borettslag protesterer mot å innvilge dispensasjonssøknaden om «*utvidet drift til døgndrift*» på eiendommen grn 129 br 18 på et område regulert i 2007 til bolig, gatetun og park. Det er som det sies i nabovarselet en «*Vesentlig endring av tidligere drift.*» Å innvilge dispensasjonssøknaden vil sterkt svekke vårt bomiljø med støy og luftforurensing.

Utvidelsen av reguleringsplanens bestemmelser om hva slags endringer som kan skje uten at reguleringsplanens formål med boliger og parkområder etableres, hevdes å være «*tidsbegrenset*» fram til juli 2024. Det vil i praksis si i hele reguleringsplanens formelle levetid, helt fra 2007 til 31.12.2025.

Utvidelsen er, hevet over tvil, i strid reguleringsplanen S-4317 fra 2007 og vil om den innvilges for det mest sentrale området på Ensjø i realiteten oppheve reguleringsplanen når det gjelder de regulerte boligene i et antall av rundt 700 leiligheter og alle de regulerte parkdragene. Vi kan ikke godta at mulig innvilgelse av dispensasjonssøknaden på denne måten opphever en bystyrevedtatt reguleringsplan. Vi forutsetter at Plan- og bygningsetaten avviser dispensasjonssøknaden. Alternativet for plan- og bygningsmyndigheten er å sende forslag til byrådet og bystyret om å oppheve reguleringsplanens bestemmelser om at de regulerte boligene og parkområdene tas ut til fordel for å omgjøre boligbyen Ensjø til bilbyen Ensjø.

Utvidelse til nattarbeid er en klar svekkelse av bomiljøet vårt

Det var da AVIS ble leietaker fra 1. februar 2015 at det ble startet opp med arbeid ut over normal arbeidstid på hele området mellom Ensjøveien 12 D, Gladengveien 8 og store deler av det som omtales som stålverkshall C inkludert en stor åpen asfaltert plass. Det innebar kjøring av biler på

plassen mellom resepsjonen i Ensjøveien og stålverkshallene hele døgnet for vask og klargjøring av biler, og av- og pålessing av biler.

Det er også full drift med frakt av biler mellom vaskehall og resepsjonen i Ensjøveien også lørdag og søndag. Dette er også en utvidelse av næringsvirksomheten fra før 2013.

Det er dette arbeidet som er helt nødvendig for det «navet» for AVIS sin virksomhet for Oslo-området utgjør i følge nabovarselet.

Men dette arbeidet medfører en masse støy fra alle deler av denne virksomheten, også fra bilvask om natta, og tuting med bilhorn mellom ansatte som nødvendig kommunikasjon mellom dem.

Bilene kjøres mellom resepsjonen og rundt hjørnet på den åpne plassen på kvelds- og nattetider med til dels svært stor fart, noe som også avgir mye støy.

Tiltak for å redusere støyen har ikke kunnet fjerne den støyen som uunngåelig følger slik bildrift med av- og pålessing, frakt mm. I tillegg kommer luftforurensing med eksos og støv som følge av den økte bilkjøringa hele døgnet ut over normal arbeidstid.

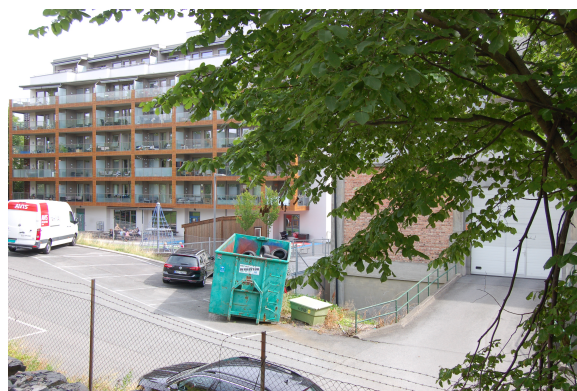
AVIS sin nattvirksomhet påfører våre beboere ubehagelige støybelastninger som ikke er opplyst om verken i innflyttingsplaner eller i reguleringsplanen.

Stålverksparken borettslag vil særlig framheve:

I borettslaget vårt har vi en barnehage i 1. etasje, hvor uteområdet/lekeplassen er ved siden av den åpne parkeringsplassen som AVIS bruker til bilene sine. Det skiller kun et enkelt nettinggjerd mellom barnehagens uteområde/lekeplass og parkeringsplassen, som brukes aktivt til alle døgnetstider. Biler av alle størrelser parkeres helt inntil gjerdet. Barnehagens uteområde skråer fra dette gjerdet nedover mot barnehagebygget. Vi mener at sikkerheten i dag ikke er ivaretatt nok i, den grad en løpsk bil ville kjørt gjennom gjerdet og havnet i uteområdet/lekeplassen til barnehagen. I tilfelle et uhell vil ikke gjerdet kunne stoppe en bil. I tillegg påfører eksos og støy en belastning for barna i barnehagen. Dette uteområdet er også et lekeområde for barna i borettslaget vårt (andre barn i nabolaget bruker også denne), etter at barnehagen stenger på hverdager samt helgene.

Utvidet drift til døgndrift har for oss beboere medført mer akustisk og visuell støy, da de fleste leilighetene i borettslaget har stuer og et soverom vendt mot parkeringsplassen. Flere beboere i 2. etasjen har allerede klaget på sterk lys fra biler som parkeres på kvelden. Særlig i den mørkere delen av året er dette et visuelt støy som kommer av kjørelysene til utleiebilene, som AVIS sine ansatte parkerer/flytter på. Dette medfører til irritasjon og forringelse av bo-kvaliteten vår.

Vi viser til etterfølgende bilder for nærhet til Stålverksparkens boliger og lekeplass/barnehage:



Støymålinger tatt fra Petersborgkvartalet

En beboer i Petersborgkvartalet har tatt opp en video sammen med en desibelmåler. En av AVIS sine lastebiler viste at tomgangskjøring ga 58 dBA (desibel), mens det i forbindelse med opplasting av biler, festing av stropper mm avga 65 desibel. Dette er målinger tatt på dagen, men støyen er jo ikke mindre når arbeidet utføres om kvelden og natta. Disse måleresultatene viser at tillatt støy for boliger overstiger grensa på 55 for både tomgangskjøring og opp- og avlasting om natta i boligstrøk i Oslo.

Søknaden gjelder en «vesentlig endring og utvidelse»

I skriv fra «Advokatfirma Simonsen Vogt Wiig AS» 25.11.16 ble det i punkt 5 på side 3 hevdet at den nye bruken på eiendommen fra leietaker AVIS sin side «er ikke vesentlig endret eller vesentlig utvidet». Vi boligselskaper er tilfreds med at ansvarlig søker TAG ARKITEKTER aksepterer fylkesmannens standpunkt i og med at det søkes om dispensasjon for tiltakstypen «**Vesentlig endring av tidligere drift**».

Det juridiske grunnlaget for å vurdere søknaden

Plan- og bygningsetaten har i brev av 7. november 2016 (arkivkode 536.5) til AVIS med pålegg om retting/tilbakeføring og vedtak om tvangsmulkt vist til juridisk litteratur der Inngjord på side 567 hevder: «*Driftsutvidelser i et boligstrøk må behandles strengere enn en tilsvarende utvidelse i næringsstrøk*». Og kommunen legger til: «*Dette gjelder selv om boligstrøket har kommet som nabo etter den tillate bruken*».

Dette gjelder selvsagt også for denne dispensasjonssøknaden, og i særlig sterkere grad når det dreier seg om det søker sjøl karakteriserer som «**Vesentlig endring og utvidelse**».

Samferdselsdepartementet har med hjemmel i folkehelseloven stadfestet en egen forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune. I følge forskriftens § 5 «*plikter eieren eller den som er ansvarlig for driften, å treffe nødvendige tiltak for å redusere støynivået før den nye (utvidede) virksomhet blir satt i gang...*». Disse pliktene ble ikke overholdt. I forskriftens § 15 vises det også til stilleperioden hvert døgn mellom kl 23 og 01 om at all støyende virksomhet skal innstilles, noe som heller ikke er oppfylt av AVIS.

Skifte av aktør fra leietaker til tomteeier

Som motpart til Oslo kommune opptrådte leietaker hos Kolberg Motors AS og Kampens Lagerhaller AS, bilutleiefirma AVIS, som kommunens motpart. Etter fylkesmannens stadfesting av Oslo kommune sitt standpunkt, registrerer vi at det nå tomteeier som opptrer som aktør for endring av reguleringsplanens forutsetninger.

Feil påstand om reguleringsplanens arealer

for bolig, park, gatetun, kultur annen forretningsdrift og arealer til arealkrevende bildrift

I dispensasjonssøknaden påstås det om reguleringsplanen at «*Størsteparten av eiendommen tillater forretningsdrift tilsvarende den som drives i dag. Det er kun en mindre del av eiendommen som har formålet byggeområde for bolig*». Denne påstanden er feil. Det området som det nå søkes om å drive fast nattarbeid for, ligger **for mer enn halve området** på arealer som er regulert til gatetun, boliger og friområder/park. Det gjelder feltene GT1, GT2, B12, F1 GT3, C11 og C10. De er regulert til forretninger, kultur og helsetiltak — men ikke til arealkrevende bilformål. Se kart for reguleringsplan S-4317 med flere.

Tomteeier

kan enkelt oppnå forutsigbarhet ved å begynne å bygge etter reguleringsplanen

I følge reguleringsplan S-4317 og den tilhørende utbyggingsavtalens rekkefølgebestemmelser kan Kolberg Motors AS/Kampens Lagerhaller AS straks be om å få rive og bygge nye bygg på felt A11 og B11 der det er forutsatt bildrift sammen med annen virksomhet. Dette gjelder også for de rene regulerte boligområdene C 11 og C10. Det er kun slik nybygging i samsvar med reguleringsplanen som vil gi Kolberg Motors AS m.fl. forutsigbarhet i bruken av tomtearealet sitt til bildrift. Dette har kunnet bli gjort helt fra år 2007, og det er vanskelig å forstå at dispensasjonssøkeren ikke er kjent med at dette er den muligheten som gir dem den forutsigbarheten de hevder at de ønsker seg. Det er urimelig at nye beboere i nybygde boliger, bygd i samsvar med gjeldende reguleringsplan, skal måtte lide for at arealbruken skal endres i strid med reguleringsplanen.

Det er ingen transformasjon når ingenting endres i retning av reguleringsplanens boligformål, bare vedlikehold og utviding av bilvirksomheten

I søknaden hevdes det «vi er av den oppfatning av en transformasjon må kunne ta tid og at beboere som flytter inn i et transformasjonsområde må tåle en større grad av funksjonsdeling og mangfold av aktiviteter over en lengre tid.»

På alle Kolberg Motor AS sine tomter i Gladengveien 8, Ensjøveien 12 D, Gladengveien 5, 7, 9 og 11, har det ikke vært gjort et eneste tiltak i retning av reguleringsplanens forutsetning om boligformål og andre formål siden bystyret vedtok reguleringsplanen 20. juni 2007. Tomteeier har bare holdt fast ved og sørget for bedre tilrettelegging av den bilvirksomheten som reguleringsplan S-4317 forutsetter skal opphøre. Det tilsvarende gjelder for Gladengveien 3 som eies av Røhne & Selmer som driver Ford-forretning (bil). Å kalle denne stillstanden og utvikling bort fra bolig- og parkformål for en **transformasjon**, er misbruk av ord.

Det har heller ikke vært kommunisert fra noen boligutbygger eller fra kommunen at dette ikke skal bli et boligområde raskere enn det som har skjedd. Snarere tvert imot, jf magasinet ENSJØBYEN fra 2012 utgitt av Ensjøforeningen. Magasinet har artikler med overskrifter som «**Grønne lunger, urbane rom og tryggere bomiljø**» og med informasjon om planer for barnehager og skoler. På det mest sentrale området på Ensjø på de nevnte adressene har tomteeier **ikke transformert noe som helst** i retning av boligbygging bort fra bilvirksomhet. Det er igjen misbruk av ord når tiltakshaver bruker ordet «tidsbegrenset», når «tidsbegrenset» omfatter hele reguleringsplanens levetid fra 2007 og nesten til utløpet av den, til juli 2024 når reguleringsplanen utløper 31.12.2025. Nesten tjue år (18).

Hensynet til AVIS er irrelevant for behandling av reguleringsplanen

Hensynet til én av Oslos mange tusen bedrifter, som AVIS, er av Oslo bystyre ikke satt som vilkår for å kunne gjennomføre reguleringsplanens forutsetninger. Hensynet til en enkelt bedrift som AVIS — som kan eksistere godt svært mange steder i Oslo — kan ikke overstyre forutsetningene i reguleringsplan S-4317. Heller ikke er løsning av eventuelle kontraktskonflikter mellom tomteeier og hans leietaker/-e er et moment som kan overstyre reguleringsplanens formål. Hensynet til AVIS og kontraktskonflikter er irrelevant for å kunne endre reguleringsplanens formål.

AVIS, en virksomhet som fører til økt biltrafikk med støy- og luftforurensing på Ensjø

I tillegg til at hensynet til AVIS er irrelevant, vil vi peke på følgende:

AVIS er en bilrelatert virksomhet med omfattende bilstell på et område som er regulert til et bolig- og friluftsområde. Med det «nav» AVIS på Ensjø er påstått å være for bedriftens Oslo-drift, forutsettes omfattende kjøring hele døgnet inne på de områdene som er regulert til park og gatetun.

Å gi dispensasjon til AVIS vil føre til økt utslipp av eksos i nærmiljøet, og for deres dieslbilens vedkommende mer utslipp av NOx med all den omfattende kjøring inne på området.

I tillegg går det fram av AVIS sine nettsider at bilene leies ut med full drivstofftank. Det betyr at utleiebilene i tillegg til å kjøre fram og tilbake på vår nabotomt om natta, også må kjøre fram og tilbake i nærområdet for å fylle bilene med drivstoff før utleie.

Det må være hevet over tvil at AVIS fører til økt miljøbelastning, klart i strid med reguleringsplanens forutsetninger.

Oslo trenger boliger og flere boliger regulert

– og boliger regulert alt i 2007 kan ikke utsettes å bygges lenger

Det er enighet om at Oslo trenger å bygge flere boliger, og at det er mangel på arealer regulert til boligbygging som er problemet. Det blir derfor uforståelig om arealer som er regulert til boligbygging så tidlig som i 2007 skal utsettes i påvente av nye og langvarige reguleringsprosesser.

Vi slutter oss til uttalelsen fra Tidemannsbyen Petersborgkvartalet

Vedlagt følger uttalelsen til Tidemannsbyen Petersborgkvartalet sin uttalelse. Ellipsen borettslag og Stålverksparken slutter seg til denne uttalelsen som utfyller og presiserer våre synspunkter, og vi legger den ved som vedlegg til vår uttalelse.

Dispensasjonssøknad — kan ikke få oppsettende virkning

Den 30. mai 2017 slo fylkesmannen fast at utvidelsen med nattarbeid i et område regulert til bolig, var søknadspliktig. Ikke før 2. august, to måneder etterpå og få uker før tvangsmulkten forfaller til betaling, søkes det om dispensasjon.

Ellipsen borettslag mener at Kolberg Motors AS/Kampen Lagerhaller AS burde sagt opp leieavtalen med AVIS straks etter fylkesmannens avgjørelse.

Vi synes det er beklagelig om kommunal arbeidsinnsats og tomteeiers innsats skal gå med til å få utvidet bilvirksomheten i strid med reguleringsplanens formål når formålet er å transformere området fra bilby til boligby.

Ved å avslå oppsettende virkning for tvangsmulkt og avslå reguleringsplanstridig virksomhet som det er søkt om, vil kommunen hjelpe tomteeierne med å komme i gang med utbyggingsplanens rekkefølgebestemmelser og begynne å utvikle bilbyen Ensjø til boligbyen Ensjø — slik reguleringsplanen har forutsatt.

For

Ellipsen borettslag,



Ove Bengt Berg, styreleder

For

Stålverksparken borettslag,



Fisnik Haxhimehmedi, styreleder

Oslo 15. august 2017

Tiedemannsbyen Petersborgkv SE
Org nr 917 198 578
Sigurd Hoels vei 53
Epost: petersborgkvartalet@styrommet.net
august 2017

Oslo, 15.

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 Oslo

Kopi:
Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo,
Epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Eiendoms - og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo,
Epost: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Klage vedrørende nabovarsel for Gladengveien 8, 0661 Oslo, grn 129, brn 18.

Petersborgkvartalet sameie viser til nabovarsel om dispensasjonssøknad etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven om «Vesentlig endring av tidligere drift» jf nabovarsel.

Konklusjon:

Petersborgkvartalet sameie tiltrer den samlede uttalelsen til Ellipsen borettslag, org nr. 997 523 385, og Stålverksparken borettslag, org nr. 911 845 377, i deres «Fellesuttalelse til nabovarsel for Gladengveien 8, 066 Oslo, grn 129, brn 18», datert Oslo 15. august 2017, vedrørende protest mot å innvilge dispensasjonssøknaden og «utvidet drift til døgndrift» på den ovennevnte eiendommen. De omkringliggende sameiene og borettslag som er berørt av driften på eiendommen i Gladengveien 8, har i det vesentlige de samme innsigelsene mot dispensasjonssøknaden, både hva relateres til støynivået og forventet omlegging av området i henhold til reguleringsplan S-4317 fra 2007. Petersborgkvartalet sameie protesterer mot å innvilge dispensasjonssøknaden til Gladengveien 8.

I tillegg til dette, fremheves særlige anmerkninger fra Petersborgkvartalet sameie:

De første sameierne i Petersborgkvartalet sameie flyttet inn mai 2016, og frem til juni 2017 har det vært en gradvis overdragelse etter ferdigstillelse fra byggherre SKANSKA. Helt fra de første enhetene ble overdratt i mai 2016 har styret mottatt jevnlig klager vedrørende driften på Gladengveien 8. Petersborgkvartalets bygningsmasse ligger i terreng ovenfor lokalene til AVIS og den omtalte tomten. Fra vårt sameie har vi utsyn over biloppstillingsplassen og området for av- og på-lesing til AVIS. Det både oppbevares, kjøres, og monteres biler på lastebiler på denne siden av tomten.

Særlig sjenerende lyskastere rettet mot vinduer i sameiet:

I tillegg er det sterke lyskastere som både lyser konstant om natten, og som har automatisk påslag ved aktivitet på tomten. Dette er lyskastere som ikke har tatt hensyn til lysets vinkling, noe som gjør at vinduene mot tomten har et konstant innslipp av sterkt lys, i tillegg til ekstra forstyrrende periodisk lys hver gang biler kjøres inn/ut av hallen. Dette er særlig belastende for beboere i blokkene nærmest hallene, og oppleves ødeleggende for nattesøvn og ro.

Støymålinger tatt av beboer i Sigurd Hoels vei 61:

Støymålinger (se vedlagt videobevis) tatt av beboer i 2. etasje i Sigurd Hoels vei 61, (som også er beskrevet i «Fellesuttalelse til nabovarsel for Gladengveien 8, 066 Oslo, grn 129, brn 18» av Ellipsen borettslag og Stålverksparken borettslag) viser den gjennomsnittlige og daglige støyen som utledes av arbeidet på tomten. Det er viktig å påpeke at arbeidet også pågår nattetid, helger og helligdager, utover gitt dispensasjon, noe som bryter med § 3 i Lov om helligdager og helligdagsfred, av 1995.

Boligkjøpere som velger å etablere seg i områder under utvikling, slik som Ensjø - og særlig relevant for denne saken - området Tiedemannsbyen, er i utgangspunktet meget klar over at man etablerer seg i et område hvor man må beregne og tolerere høyere støynivå enn normalt fra omkringliggende byggeprosjekter. Man er innforstått med at det tar tid å etablere det lokale miljøet og omkringliggende områder. Når man i tillegg til denne aksepterte utvidede tålegrensen blir utsatt for utilbørlig støy fra en virksomhet som går utover sine driftstillatelser - og som atpåtill søker dispensasjon for å videreføre og utvide denne ytterligere og i strid med tilknyttet regelverk, blir det uakseptabelt.

Berettiget forventning om omgjøring av «bilbyen Ensjø» til «den grønne boligbyen Ensjø»:

Transformasjonen av bilbyen Ensjø til en grønn og fremtidsrettet bydel med lange parkdrag og rekreasjonsmuligheter ble - og blir fremdeles - sterkt fremhevet for alle som bosetter seg i området. Fra kommunens reguleringsplan, detaljerte beskrivelser for "Naturpark fra Tiedemannsparken til Ensjøveien" på kommunens nettsider om transformasjonen på Ensjø (www.ensjo3d.no), og ikke minst ved markedsføring av nå ferdigstilte boligprosjekter, og kommende boligprosjekter - har parkdraget i tilknytning til Tiedemannsparken og den kommende Petersborgparken blitt fremhevet som et snarlig kommende felles gode for beboerne. Bymiljøetaten som er ansvarlig etat for denne transformasjonen har selv skrevet at gjennomføring av dette parkdraget skal være fra 2017 →. Ved å godkjenne dispensasjonssøknaden om «utvidet drift og døgndrift» på eiendommen grn 129, brn 18, vil utsettelsen av denne transformasjonen i praksis gjelde ut tidsperioden for den nåværende reguleringsplanen. Det vil forringe bo-kvaliteten til alle beboerne som har etablert seg - og som venter på ferdigstilling av sine eiendommer, og forsinke - og potensielt bryte den berettigede forventningen om den planlagte transformasjonen av området tilknyttet eiendommen.

På dette grunnlag trekkes konklusjonen som er fremsatt innledningsvis. Vi forventer bekreftet mottak på denne klagen, og fortløpende informasjon om sakens videre fremdrift.

På vegne av Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet

Rune Jensen,
Styreleder
Petersborgkvartalet