



**Ellipsen
borettslag**

Håvard Holm Snellingen - Kristin Jarmund Arkitekter AS – hs@kj-a.no

Kopi:

Plan- og bygningsetaten, postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Innsigelse bruksendring Gladengveien 12 D

Vi viser til mottatt nabovarsel.

Dagens virksomhet i de nevnte bygg i Ensjøveien 12 D opphører. I dispensasjonssøknaden er det oppgitt at det er behov for bygningsmessige endringer av bærekonstruksjonene i bygg for tilpasning til annen virksomhet. I en slik situasjon er det forutsatt at bygningene på tomte skal utvikles i samsvar med reguleringsplan S-4317. Den ble vedtatt av bystyret i juni 2007 med presiseringer av bystyret 4. september i 2019. Ellipsen borettslag kan ikke akseptere at omgjøringen av Ensjø til boligby på dette sentrale området treneres enda mer enn det er gjort. Ellipsen borettslag mener at begge bruksendringene krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Dispensasjonen og de ønskete endringene må avvises. Begge byggene skal rives etter reguleringsplanen.

Ferdigstilling av felt A11 og B11 i samsvar med reguleringsplanen er avgjørende viktig for ferdigstillingen av Ensjøbyens sentrale områder og Vestre parkdrag og vestre del av parkdelen Petersborgaksen. Når dagens virksomhet ikke lenger anses som regningssvarende, er det en fordel at endret bruksområde for gamle bygg ikke aksepteres og heller ikke de omfattende bygningsendringer som en slik bruksendring fører med seg. Det vil gi økt økonomisk motivasjon for å få fortgang i utbygginga i samsvar med vedtatt regulering i samsvar med et ønske fra bystyret i både 2007 og 2019.

Forventet tid før utbygging i tråd med reguleringsplanen skjer, er kortere når dagens virksomhet kun kan videreføres eller opphøre enn om ny virksomhet med endringer i bærekonstruksjoner tillates i eksisterende lokaler/bygg.

I nabovarslet forutsettes det at endring til treningssenter for det eksisterende bygget mot Ensjøveien (resepsjonsbygget) kan gjøres uten dispensasjon. Det er feil fordi det er et nybygg på felt A11 som er regulert til slikt formål – ikke dagens bygg som etter reguleringsplanen skal rives. Endring av dagens virksomhet til treningssenter i eksisterende bygg på felt A11 krever også dispensasjon og som må avslås av grunner som er nevnt over og etter disse bestemmelsene fra reguleringsplanen:

I protokollen fra bystyrets møte 20.06.2007, datert 26.06.2007 fra Byrådsavdeling for byutvikling, er det om A11 og B11 vedtatt følgende under § 4 Bestemmelser for enkeltfelt:

4.2 felt A11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 900 m². Areal til forretning til arealkrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 3 900 m². Forretning for plasskrevende varer (bil) tillates kun lokalisert i første etasje og sokkeletasje. Bebyggelsen skal markere gateløpet i Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B11.

[Atkomstgate OT1 er nå navngitt til Nic. Waals vei og skal bygges inntil Ellipsen borettslag. Merknad: Ellipsen borettslag].

...

4.5 felt B11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 900 m². Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 2800 m² og tillates kun lokalisert i sokkeletasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 6 100 m² bolig i feltet. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1.

I bystyrevedtaket 4. september 2019 er det i punkt 2 i saka om Ensjø vedtatt:

«Byrådet bes avvise framtidige forslag til endringer på tomtene gnr. 129 bnr. 18 og 29 som ikke er i tråd med oppfyllelse av reguleringsplanen».

Både bystyrevedtaket i 2007 om reguleringsplanen og bystyrets utdypinger i 2019 tilsier klart at endringer som dette må avvises. Søknaden om dispensasjon, og påstanden om det ene tiltaket ikke krever dispensasjon, er begge i strid med reguleringsplanen, formålet med omgjøring av bilbyen Ensjø til boligbyen Ensjø og bystyrets siste vedtak i september i fjor. Søknaden og det andre endringsforslaget må avslås.

For Ellipsen borettslag



Ove Bengt Berg, styreleder
Ensjø, 17. desember 2020

Vedlegg i egne e-skjermbrev:
Nabovarsel av 03.12.2020
Byggesakskart, vedlegg til nabovarsel
Bystyrevedtak om Ensjø 04.09.2019