

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
P. B. 364 Sentrum  
0102 Oslo

Oslo, 26.09.18

**Sak:** Bruksendring til forsamlingslokalet med div.  
**Adresse:** Sverre Iversens vei 35, Gnr. 96- Bnr. 77

**Tiltakshaver:** Det Islamske Kultursenter i Oslo  
Pottemakerveien 4, 0954 Oslo

**Søker:** Hal Arkitekter AS  
Karl Andersens vei 1B- 1086 Oslo

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE, BRUKSENDRING-  
SVERRE IVERSENS VEI 35**

Vi søker med dette om rammetillatelse for bruksendring av eksisterende lokal til allmennyttig formål, kultursenter, forsamlingslokale, skolefritidsordning med mulighet for begrenset overnatting.

**Forhåndskonferanse:**

Det er avholdt forhåndskonferanse for tiltaket den 23.11.2017, konfr. saksnr. 201715169

**Reguleringsplan:**

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål næringsvirksomhet i reguleringsplan S-1882, vedtatt 12.11.1973

**Vedr. søknaden:**

Tiltaket omfatter utvidelse/ innredning, bruksendring i alle etasjer (U, 1 og 2) av tidligere skoledrift ved Bjørnåsen skole (Lokalene har tidligere vært benyttet av Bjørnåsen skole). Samlet Bruksareal utgjør 1250 m<sup>2</sup>. Arealene skal bruks endres til allmennyttig formål, kultursenter, forsamlingslokale, skolefritidsordning med mulighet for begrenset overnatting. Tiltaket omfatter ingen fasadeendring. Lokalet skal være kultursenter som gir aktiviteter både for barn, ungdom og kvinner, skal brukes etter arbeidstiden.

Det er vanskelig å fastslå hvilke krav til parkering som skal legges til grunn ihht. Normen, i forhold til omsøkte virksomhet.

Likevel er det mulighet til 32 p-plasser (konfr. vedlagt tinglyst bruksrett fra naboeiendom)

Det er vanskelig å fastslå krav til uteoppholdsareal. Likevel har utrolig store grønt arealer rundt eiendommen. Det er også god tilgang på lekeareal friområder

### **Vedr. dispensasjon:**

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse i S-1882 da området er regulert til næringsvirksomhet og bygget er godkjent som skole, forretning -og kontorbygg.

Følgende spesifisert klare grunner for å gi dispensasjon iht PBL:

- Lokalets plassering egnet for slike aktiviteter. Det er et sterkt ønske fra våre gjester om slike tjenester
- I området er liten næringsvirksomhet i dag.
- lokalene vært benyttet av Bjørnåsen skole tidligere uten nevneverdige problemer har vært benyttet til skole på dagtid er et argument for å gi dispensasjon til annet bruksformål enn næringsvirksomhet.
- Det er ikke trafikkert område spesielt etter arbeidstiden.
- Det ligger i et stort område med mulighet for parkeringsplasser, konfr. Romsås Idrettshall, fri parkering av arbeidstiden.
- Tiltaket vil etter vår vurdering ikke gi negative konsekvenser av betydning for nabolaget.
- Tiltaket tilfredsstillende allerede de fleste kravene i Tek.
- Området er regulert i 1973 og har ikke tatt hensyn til dagens aktiviteter.
- Det er gitt tilsvarende dispensasjoner fra regulert formål bygeområde for industri, konfr. Pottemakerveien 4, saksnr. 200613307 og 201209541

### **Vedr. krav til universell utforming:**

Bygningen har ikke heis, det er adkomst til 2 etasje med rampe fra terreng, og etasjen er tilrettelagt for rullestolbrukere. Det er sammen tilbud og funksjoner i 2 og 3 etasje og det søkes derfor om fritak for montering av heis.

### **Vedr. nabovarsel:**

Tiltaket ble nabovarselet iht. PBL § 21-3. Det er kommet en merknad fra styret i Røverkollen borettslag. konfr. vedlagt kopi.

De hadde bemerkninger vedr.:

- Tomten er utenom bebygd eiendom
- Området er regulert til næring og er uten parkering og uteområde
- Bekymring for påvirkninger et kultursenter vil ha for nærmiljø.
- Øke trafikk og støy.

Tiltaket er helt egnet for bruken til allmennyttig formål, kultursenter, forsamlingslokale, skolefritidsordning med mulighet for begrenset overnatting SFO.

Lokalet er brukt hele tiden til undervisning. Dvs. at den kan fortsette å tilby disse tjenestene  
Det er stort mulighet til parkering og uteområdet.

Tiltaket vil etter vår vurdering ikke gi negative konsekvenser av betydning for nabolaget utover eksisterende situasjon dersom lover og regler blir etterkommet

Vi håper med dette å ha redegjort tilstrekkelig for prosjektet og ser gjerne at vi blir kontaktet dersom det er behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Hal Arkitekter AS  
Damian Emin