Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

BU-SAK 92/2011
BUK-SAK 18/2011

Bydelsutvalget

Dato: 01.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2011/1130-	Silje Gitlestad, 23431109	512.1

MUNKEGATA 2 - UTTALELSE TIL BYGGESAK/BRUKSENDRING

Bydelsadministrasjonen mottok 24.08.2011 anmodning om uttalelse til byggesak/bruksendring for Munkegata 2. Plan- og bygningsetaten (PBE) ber om tilbakemelding innen 5 uker.

Saksopplysninger

Stockfleths AS har søkt PBE om rammetillatelse for bruksendring til enkelt serveringssted i Munkegata 2. Det søkes dispensasjon fra formål i gjeldende reguleringsplan til bruksendring fra forretning til bevertningssted. Dispensasjon til endret bruk fra forretning til bevertning bes gitt når det aktuelle foretaket ikke skiller seg i betydelig grad fra annen drift i området.

Stockfleths ønsker å etablere *Kaffe og te siden 1895,* en kafé/kaffebar og kaffe- og tebutikk. Butikken vil ha åpningstider fra ca kl 07.00 til kl 18.00 på hverdager, og fra kl 09.00 til kl. 17.00 lørdag og søndag. Det vil hovedsakelig blir solgt kaffe og te i løsvekt, kaffedrikker, bakervarer og ferdigsmurt mat, samt noe utstyr for tilberedning av kaffe og te for hjemmebruk.

Lokalene har frem til 2010 vært driftet som forretning/salgslokale for *MIX – Gamlebyen video og storkiosk.* I sammenheng med tidligere drift har de opprinnelige vinduåpningene blitt redusert i høyden i forbindelse med senking av himlingen. Stockfleths ønsker å tilbakeføre himling og vinduåpninger til opprinnelige høyder. Taket vil i denne forbindelse isoleres mot støy og brann i henhold til gjeldende standarder. Det er også ønskelig å åpne vinduet mot bakgården, som i dag er murt igjen, for rømningsmuligheter og bedre lysforhold.

Eiendommen står på Byantikvarens gule liste med vernestatus bevaringsverdig. Ønskede endringer fordrer fasadeendringssøknad.

For å tilfredsstille krav til universell tilgjengelighet reetableres det opprinnelige inngangspartiet til seksjon nr. 3 som alternativ inngang. For å oppnå lik kotehøyde på fortau og gulv i den aktuelle døråpningen er det nødvendig å senke gulvet som i forbindelse med tidligere drift er vesentlig hevet. For å oppnå trinnfri tilgang er det i tillegg nødvendig med 1 meter rampe med stigningsforhold 1:15 innenfor døren. Hjørneinngangen beholdes som primærinngang.

Kundetoalett er planlagt med universell tilgjengelighet og stellebord.

Det søkes om tillatelse til to uthengsskilt på fasaden mot Oslo gate og Schweigaards gate.

Lokalet planlegges for 49 sitteplasser fordelt på sittegrupper, stoler og barkrakker i den gjeldende møbleringsplanen.

Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til det foreslåtte tiltaket.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

Bydelsutvalget stiller seg positive til det foreslåtte tiltaket.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

1. Søknad om rammetillatelse, 4 s.
2. Følgebrev, 2 s.
3. Skisse fasade, 1 s.
4. Skisse interiør, 1 s.

SCANNET

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	11/17 30		
Dato	24 AUG 2011		
Saksbeh.	SIGI		
Arkivnr.:	5/2.1	Dok.nr.:	1
Avskr.måte		Sign.:	

Bydel Gamle Oslo
Postboks 9406 Grønland
0135 OSLO

Dato: 24.08.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201108465-4 Saksbeh: Kjell Grønseth Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MUNKEGATA 2	Eiendom:	233/276/0/0
Tiltakshaver:	Stockfleths as	Adresse:	Prinsens gate 6, 0152 OSLO
Søker:	Jonas Lippestad Johansen	Adresse:	Christian Kroghs gate 47, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

OVERSENDELSE TIL BYDEL GAMLE OSLO

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for bruksendring til enkelt bevertningssted.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 5 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.08.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler

Kopi til:
Jonas Lippestad Johansen, Christian Kroghs gate 47, 0186 OSLO, johansenjona@aho.no
Stockfleths as, Prinsens gate 6, 0152 OSLO, einar@stockfleths.as

Vedlegg:
Saksdokumenter

Søknad om rammetillatelse

BYGGSØK 8 bygning

Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg om rammetillatelse vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Adresse
Oslo	233	276	3,4,5	Munkegata 2, 0656 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype
Rammetillatelse	Våtrom i bygg Bruksendring Skilt/reklame mindre enn 6.5 m2 - fasade

Næringsgruppekode	Anleggstype	Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk
H Hotell- og restaurantvirksomhet	andre	531	annet	Kafébygning

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	STOCKFLETHS AS	Prinsensgate 6, 0152 OSLO	916280572	23 03 68 20

e-postadresse
einar@stockfleths.as

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse
JONAS LIPPESTAD JOHANSEN	993481718	Christian Krohgs gate 47, 0186 OSLO

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Jonas Lippestad Johansen	45853868	45853868	johansenjona@aho.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Se vedlegg 18, gruppe J - Følgebrev til søknad og nabovarsel.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt

Arbeidstilsynet

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidig arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:
Det aktuelle tiltaket forutsetter at det gis dispensasjon for bruksendring fra forretning til bevertingssted.
Dispensasjon til endret bruk fra forretning til bevertning bes gitt når det aktuelle foretaket ikke skiller seg i betydelig grad fra annen drift i området.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	S-2255, 28.7.77/S-2937, 1.10.87

Reguleringsformål
Byggeområde for boliger

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
U-Grad	1,0-1,5%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	841,0 m2
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,0 m2
= Beregnet tomteareal	841,0 m2

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1261,50 m2
Areal eksisterende bebyggelse	0,0 m2
+ Areal ny bebyggelse	0,0 m2
+ Parkeringsareal	0,0 m2
= Sum areal	0,0 m2

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	1,50

Bygningsopplysninger

	m2 BYA	m2 BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	583,50	108,70	0,0	108,70	25	0	25
Ny	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Sum	583,50	108,70	0,0	108,70	25	0	25

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 5

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.
Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Parter

Andre myndigheter
Navn Bydel Gamle Oslo, Adresse Postboks 9406, Grønland, 0135 OSLO.
Navn Byantikvaren i Oslo, Adresse postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Situasjonskart	D		Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E		Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E		Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E		Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende snitt	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E		Vedlagt søknaden
Organisasjonsplan	G		Vedlagt søknaden
Revisjonserklering	G		Vedlagt søknaden
Foto	J	Vedlegg 1 til følgebrev til søknad og nabovarsel	Vedlagt søknaden
Foto	J	Vedlegg 2 til følgebrev til søknad og nabovarsel	Vedlagt søknaden
Foto	J	Vedlegg 3 til følgebrev til søknad og nabovarsel	Vedlagt søknaden
Foto	J	Vedlegg 4 til følgebrev til søknad og nabovarsel	Vedlagt søknaden
Foto	J	Vedlegg 5 til følgebrev til søknad og nabovarsel	Vedlagt søknaden
Annet	J	Følgebrev til søknad og nabovarsel	Vedlagt søknaden
Annet	J	Vedlegg 6 til følgebrev til søknad og nabovarsel	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 16.06.2011
Signatur Søknaden er elektronisk signert
JONAS LIPPESTAD JOHANSEN

Tiltakshaver

Dato 16.06.2011

Signatur

Gjentas med blokkbokstaver

Dato: 25. mai 2011

Saksnummer: 201103604-2
Oppgis ved henvendelse til PBE

Saksbehandler: Marianne Birkeland

Arkivkode: 531

Byggeplass:	Munkegata 2	Eiendom:	233/276
Tiltakshaver:	Stockfleths AS	Adresse:	Prinsens gate 6, 0152 Oslo
Søker:	Jonas Lippestad Johansen	Adresse:	Christian Krohgs gate 47, 0186 Oslo
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Følgebrev til søknad om tillatelse til tiltak og nabovarsel.

Nabovarselet gjelder for butikklokalet i Munkegata 2, seksjon 3,4 og 5, 0656 Oslo.

Merknader fra naboer eller gjenboere må sendes ansvarlig søker innen 2 uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig. Eventuelle merknader kan også sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.

Det er avholdt forhåndskonferanse for tiltaket hos Plan- og bygningsetaten 07.04.2011.

Tiltakshavers redegjørelse av tiltakets art:

Stockfleths -*Kaffe og te siden 1895* er den moderne ekvivalenten til den tradisjonelle kaffe og te forretningen. Utvalget av serverte drikker er utvidet i tråd med utviklingen av etterspørselen for den slags drift i markedet. En kaffe og teforretning i dag er i praksis også et serveringssted, med et utvalg ferdigsmurt mat og bakervarer ved siden av kaffe og tedrikkene.

Butikken vil ha åpningstider fra ca. 07.00 til 18.00 på hverdager og fra ca. 09.00 til 17.00 lørdag og søndag. Det vil hovedsakelig bli solgt kaffe og te i løsvekt, kaffedrikker, bakervarer og ferdigsmurt mat, samt noe utstyr for tilberedning av kaffe og te for hjemmebruk.

Redegjørelse/Begrunnelse for bruksendring:

Det aktuelle tiltaket forutsetter at det gis dispensasjon fra formål i gjeldene reguleringsplan til bruksendring fra forretning til bevertingssted.

Dispensasjon til endret bruk fra forretning til bevertning bes gitt når det aktuelle foretaket ikke skiller seg i betydelig grad fra annen drift i området.

Det er også et påskudd for å gi dispensasjonen at det aktuelle tiltaket forutsetter tilbakeføring av vinduåpninger til originale størrelser og inndeling, samt tilrettelegging for trinnfri tilgjengelighet til publikumsarealet hvis tillatelse blir gitt. I denne forbindelse kan senkingen av gulvet også anses som en tilbakeføring når gulvet er betydelig hevet (ca. 300mm) i senere tid.

Prosjektbeskrivelse:

Lokalene har frem til 2010 vært driftet som forretning/salgslokale av MIX- *Gamlebyen video og storkiosk* med salg av drikke og hurtigmat i tillegg til ordinær kioskdrift.

Stockfleths AS ønsker nå å søke om tillatelse til dispensasjon for bruksendring og tilrettelegge for bevertning i de samme lokalene og drifte dem som kafé/kaffebar og kaffe- og tebutikk.

I sammenheng med tidligere drift har de opprinnelige vindusåpningene blitt redusert i høyden i forbindelse med senking av himlingen. Stockfleths ønsker å tilbakeføre himling og vindusåpninger til opprinnelige høyder (vedlegg 1 og 2). Taket vil i denne forbindelse isoleres mot støy og brann i henhold til gjeldende standarder. Det er også ønskelig å åpne vinduet mot bakgården i seksjon nr 5 som i dag er murt igjen for rømningsmuligheter og bedre lysforhold (vedlegg 3). Eiendommen står på byantikvarens gule liste med vernestatus bevaringsverdig. Ønskede endringer fordrer fasadeendringssøknad.

For å tilfredsstille krav til universell tilgjengelighet vil det bli nødvendig å reetablere det opprinnelige inngangspartiet til seksjon nr. 3. (vedlegg 4 og 5) som alternativ inngang. For å oppnå lik kotehøyde på fortau og gulv i den aktuelle døråpningen er det nødvendig å senke gulvet som i forbindelse med tidligere drift er vesentlig hevet. For å oppnå trinnfri tilgang er det i tillegg nødvendig med 1 meter rampe med stigningsforhold 1:15 innenfor døren. Hjørneinngangen beholdes som primærinngang.

Kundetoalett er planlagt med universell tilgjengelighet og stellebord. Begrenset plass foran døren til kundetoalettet må kompenseres for med tilgjengelig plassert bryter for automatisk døråpner.

Skiltløsningen det søkes tillatelse til består av to uthengsskilt henholdsvis et på fasaden mot Oslo gate og et mot Schweigaardsgate, samt frittstående bokstaver festet til muren. Løsningen er illustrert i egen vedlagt illustrasjon (vedlegg 6) og på fasadetegninger (A032, A033).

Lokalet har 49 sitteplasser fordelt på sittegrupper, stoler og barkrakker i den gjeldende møbleringsplanen.

Tiltaket prosjekteres etter Teknisk forskrift 2010 (TEK10).

Brannkonsept

Dersom det kreves vil det bli utarbeidet et eget brannkonsept av en egen brannkonsulent eller av ansvarlig prosjekterende i forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse.

Arbeidstilsynet

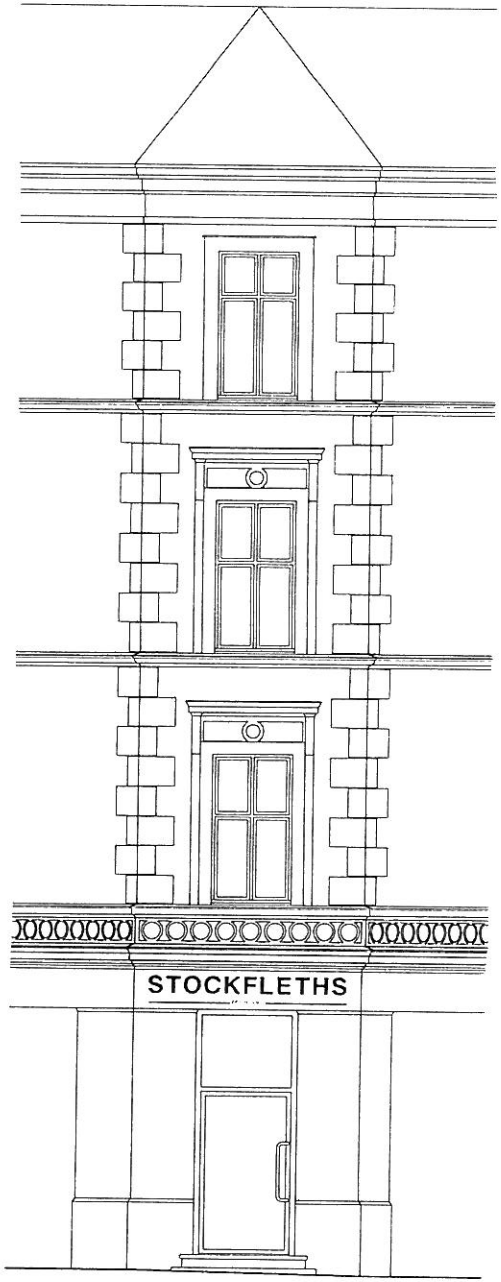
Innvilget søknad om arbeidstilsynets samtykke vedlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Jonas Lippestad Johansen
Ansvarlig søker

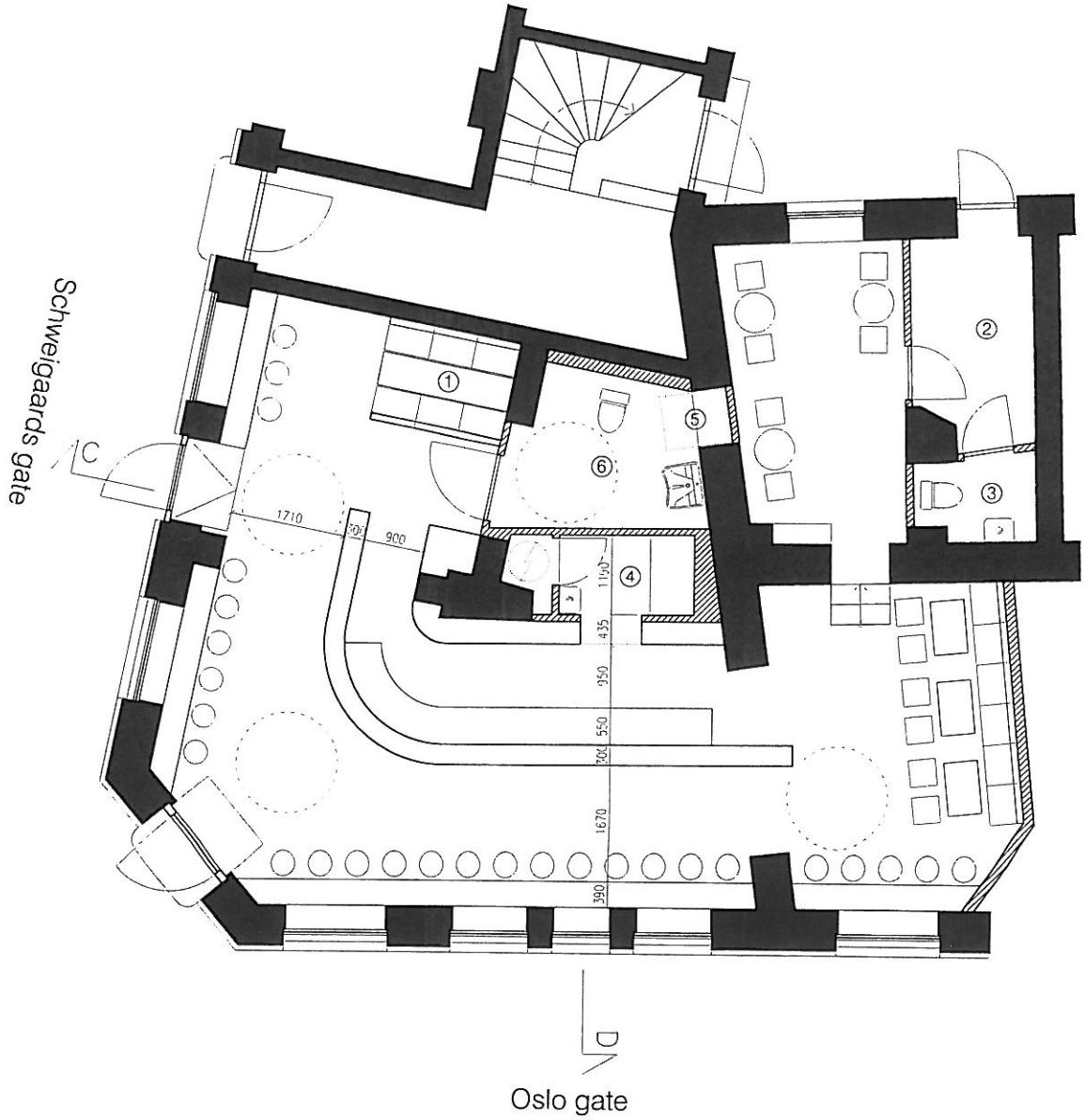
Gjenpart: Plan- og bygningsetaten - Oslo kommune

adresse: Christian Krohgsgate 47, NO-0186 Oslo, Norway, mobil: (+47) 45 85 38 68, e-post: jonaslippestad@gmail.com, org.nr. 993 481 718



TILTAK	G.NR.	TEGNING	MÅLESTOKK	DATO	REV.	SIGN.	TEGN.NR:
INTERIØR: S.NR. 3,4,5, MUNKEGATA 2, 0656 OSLO	233	FASADE OSLO GATE OG HJØRNEFASADE (NY SITUASJON)	1:100 (A4)	25.05.2011		JLJ	A 032
BYGGHERRE: STOCKFLETHS AS V/ EINAR KLEPPE HOLTHE	B.NR. 276					KONTR:	

M.ARK. JONAS LIPPESTAD JOHANSEN ENK
POST@MOSTADBO.NO / MOBIL:45853868



① Sittegruppe
② Pauserom
③ Personal WC
④ Oppvaskrom
⑤ Uttrekkbart stellebord
⑥ Kunde WC (HC-standard)

TILTAK INTERIØR: S.NR. 3,4,5, MUNKEGATA 2, 0656 OSLO	G NR. 233	TEGNING PLAN 1 ETG. (NY SITUASJON)		MÅLESTOKK 1:100 (A4)	DATO 25.05.2011	REV.	SIGN. JLJ	TEGN.NR: A 011
BYGGHERRE STOCKFLETHS AS V/ EINAR KLEPPE HOLTHE	B NR 276						KONTR:	

M.ARK. JONAS LIPPESTAD JOHANSEN ENK
POST@MOSTADBO.NO / MOBIL:45853868