



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 04.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109276-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DÆLENENGGATA 23	Eiendom:	227/97/0/0
Tiltakshaver:	Monsun v/ Johnny Phan	Adresse:	Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO
Søker:	Per Oddvar Nyheim siv.ark.	Adresse:	Elisenbergveien 32, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Uteservering

OVERSENDELSE TIL BYDEL GRUNERLØKKA - DÆLENENGGATA 23

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om tillatelse for oppføring av terrasse for uteservering på areal regulert til bolig formål.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2011 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler

Kopi til:
Per Oddvar Nyheim siv.ark., Elisenbergveien 32, 0265 OSLO, per_oddvar.nyheim2@getmail.no
Monsun v/ Johnny Phan, Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO

Vedlegg:
Saksdokumenter



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

29 JUNI 2011

SAKSNR: _____

201109276-1

Byggblankett 5174

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 <input type="checkbox"/> Rammetillatelse <input checked="" type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidsinsynet før igangsettning av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Forelegger central godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.	Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettning av tiltaket.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.	

Søknaden gjelder:

Eiendom/byggested	Gnr. 227 Bnr. 97	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Oslo	
Adresse	Dælenenggt. 23		Postnr. 0567	Poststed Oslo			
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Annet: Uteservering		Bygn.typekode (jf. s. 2)				
Tiltakets art pbl § 20-1 (fjere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Ombygging	
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg			
	Bygn.tokn. installas.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon			
	Endring av bruksenhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning				
	Innehugning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.				
	Oppretting/ending av matrikkelenhet ***)	<input type="checkbox"/> Grunneiendom *)	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom *)	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år *)	<input type="checkbox"/> Arealoverføring *)		

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjørpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 5	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 5	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 -	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift:

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 for tiltaket Føyetak Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim Org.nr. 971237686 Adresse Elisenbergveien 32 Postnr. 0265 Poststed Oslo Kontaktperson Per Oddvar Nyheim Telefon Mobiltelefon 92610688 E-post per.oddvar.nyheim2@gmail.no	Tiltakshaver Navn Monsun v/ Johnny Phan Adresse Trondheimsveien 18 D Postnr. 0560 Poststed Oslo Eventuelt organisasjonsnummer E-post Telefon (dagtid) 93484816 Dato 22.06.11. Underskrift <i>Per Oddvar Nyheim</i> Gjentas med blokkbokstaver Per Oddvar Nyheim
	Dato 22.06.11. Underskrift <i>Johnny Phan</i> Gjentas med blokkbokstaver Johnny Phan



Oslo 28.06.11.

Oslo kommune,
Plan- og bygningssetaten,
Marius Stenseth,
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo.

Dælenenggata 23.
227/ 97.
Ref. 201105801.

Det er å beklage at platting for uteservering ble oppført uten godkjenning.
Vi vil nå sørge for at saken bringes i orden.

Søknad ett trinn.

Søknaden tilfredsstillende ikke krav til ett trinn, på grunn av søknad om dispensasjon vedr.
reguleringsformålet **bilag B1**.

Når det likevel søkes om kortest mulig behandlingstid, er det fordi lokalet innenfor allerede er gitt
dispensasjon. Uteserveringen sees derfor på som en utvidelse.

Bydelen.

Tidligere søkte jeg Bydelen om uttalelse. Det er det Næringsetaten som nå ber Bydelen om.

Nabovarsel.

Eneste protest skyldes engstelse for at røyk siver inn i boligene **bilag C3**

Det er kommentert av Bryn Byggklima AS **bilag C5**.

I tillegg er gjestene plassert lengst mulig ut mot gaten.

Faren for røyk inn i boligene er derfor svært marginal.

Bygningsavfall.

Avfallet er svært beskjedent, og er levert til Brobekk gjenbruksstasjon.

Installasjoner.

Det er ingen tekniske installasjoner på ute-plattformen..

Ansatte.

Uteserveringen krever ikke flere ansatte. Derfor er ikke søknad sendt til Arbeidstilsynet.

Vi ber pent om en raskest mulig behandling, da ute-sesongen snart er over.

Hilsen,

P O Nyheim

Kopi til Monsun Restaurant (tidligere Cay Mia).

Ny adresse:

Elisenbergv. 32,

0265 Oslo - Tlf./ faks 22548066.

Mail: per_oddvar.nyheim2@getmail.no

Per Oddvar Nyheim

Fra: phan johnny <phanjohnny@hotmail.com>
Sendt: 27. april 2011 14:30
Til: per_oddvar.nyheim2@getmail.no
Emne: FW: SV:

From: haavard.martinussen@hotmail.com
To: phanjohnny@hotmail.com
Subject: SV:
Date: Wed, 6 Apr 2011 20:14:25 +0200

Hei,

Viser til samtaler i tillegg til mail.

Styret har ingen innvendinger mot de tiltak som er snakket om.

- male fasade hvit: Det forutsettes at malingen ikke er slik at det kan skade fasaden.
- etablere platting til uteservering
- plassering av oljefat: Plasseringen godkjennes til høyre for inngangsdør til 23 a (som vi har sett på) og det forutsettes at oljefatet bygges inn i en egnet nøytral kasse/ hus som ikke skiller seg ut fra øvrig fasade på maks 1m2. Fint om dere snakker med vaktmester dersom det er spørsmål om utseende.

Alle kostnader knyttet til tiltakene tilfaller Monsun.

Dette er kun styrets godkjenning av de opplistede tiltakene og vi tar ikke ansvar for eventuelle pålegg fra kommune eller andre offentlige etater. Ved pålegg om tilbakestilling av de tiltak som blir gjort, står Monun ansvarlig for kostnader og utførelse knyttet til dette. Vi anbefaler derfor at dere avklarer dette med kommune og andre interessenter.

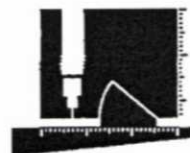
Når det gjelder aircondition må vi få egen søknad om dette dersom det blir aktuelt.

Mvh
Håvard Martinussen

Fra: phan johnny [mailto:phanjohnny@hotmail.com]
Sendt: 20. mars 2011 10:17
Til: haavard.martinussen@hotmail.com
Emne:

hei igjen.

Angående uteterasse har vi ikke fått tilbakemelding fra Dere, samtidig så ønsker vi å male fasade rundt butikken i hvit slik at det skaper et hyggeligere miljø og omgivelsen. Det sitter gammel tagging tidligere som ikke lar seg fjerne helt, derfor søke vi om dette.



Oslo 03.05.11.

Oslo kommune,
Plan- og bygningssetaten,
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo.

**Søknad om dispensasjon.
Dælenggata 23.**

**Restaurant Monsun (restaurant CAYMIA utgår).
Etablering av uteservering for 25 gjester.**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformål bolig til servering.
Servering av mat, øl og vin.
Dispensasjon er tidligere gitt for restauranten.
Det er naturlig at restaurant og uteservering har samme reguleringsformål.

Dispensasjonsbrevet vedlegges til naboene.

Hilsen,

P O Nyheim
Kopi til Johnny Phan

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Avd. for byggeprosjekter.

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
227	97		
Eiendommens adresse			
Dælenenggata 23			
Postnr		Poststed	
0567		Oslo	
Eierfester			
Dælenengen Byggeselskap AS			

v/CAY MIA Restaurant, Jonny Phan.

Det varsles herved om:

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input type="checkbox"/> Endring av fasade |
| <input type="checkbox"/> Riving | <input type="checkbox"/> Skilt | <input type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste |
| <input type="checkbox"/> Innhengning mot veg | <input type="checkbox"/> Bruksendring | <input checked="" type="checkbox"/> Dispensasjoner |
| <input checked="" type="checkbox"/> Annet | Beskriv | |
| | Uteservering | |

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- Mindre byggearbeid
- Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder:

Det søkes om dispensasjon til formål servering (fra bolig).
Utvidelse av restaurant med uteservering for 25 gjester.

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Adresser:

Søknaden er lagt ut på besøksadresse: | Ansvarlig sakers postadresse

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: | Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Tegning vedlagt

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	04.05.11.	<i>Per Oddvar Nylheim</i>

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

C 2

Elendom/byggested				Nabo-/gjenboer eiendom			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Adresse			
227	97			DÆLENEGGATA 23			
Gnr				Eiers/festers navn			
227	101 103 104 98			DÆHLENGEN BYGGESELSKAP A			
Adresse				Adresse			
				ST. OLAVS GATE 28 C/O ADVOKAT			
Postnr				Postnr		Poststedets reg.nr	
				0166 OSLO			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 0526 0385 4 NO	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
227	102			DÆLENGGT 24 AS			
Adresse				Adresse			
				DÆLENEGGATA 24			
Postnr				Postnr		Poststedets reg.nr	
				0567 OSLO		Denne del klistres på kvittering RR 0526 0386 8 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
227	105			PERSPECTIVE AS			
Adresse				Adresse			
				SIGYNS GATE 1			
Postnr				Postnr		Poststedets reg.nr	
				0260 OSLO		Denne del klistres på kvittering RR 0526 0387 1 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
227	203			Sameiet Gøteborggata 49-51 v/ styreformann Petter Hole			
Adresse				Adresse			
				Gøteborggata 49-51			
Postnr				Postnr		Poststedets reg.nr	
				0566 Oslo		Denne del klistres på kvittering RR 0526 0381 0 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket			

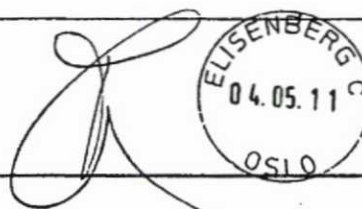
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr				Postnr		Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket			

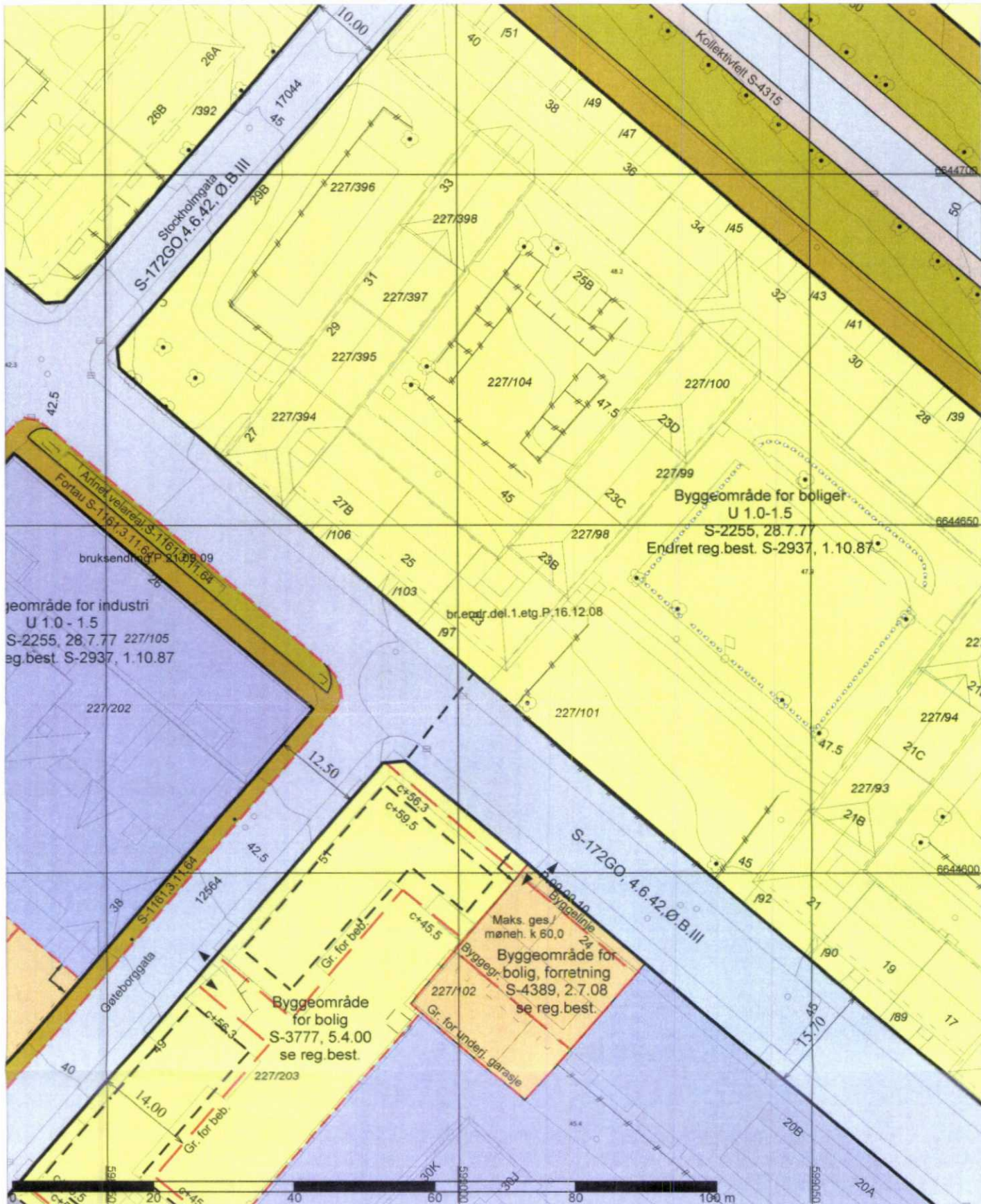
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____

Sign

Y. Jevle





Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer:
Referanse: VERTIKALNIV | 2. Dølgata 23

Se vedlagt tegnforklaring

D 2



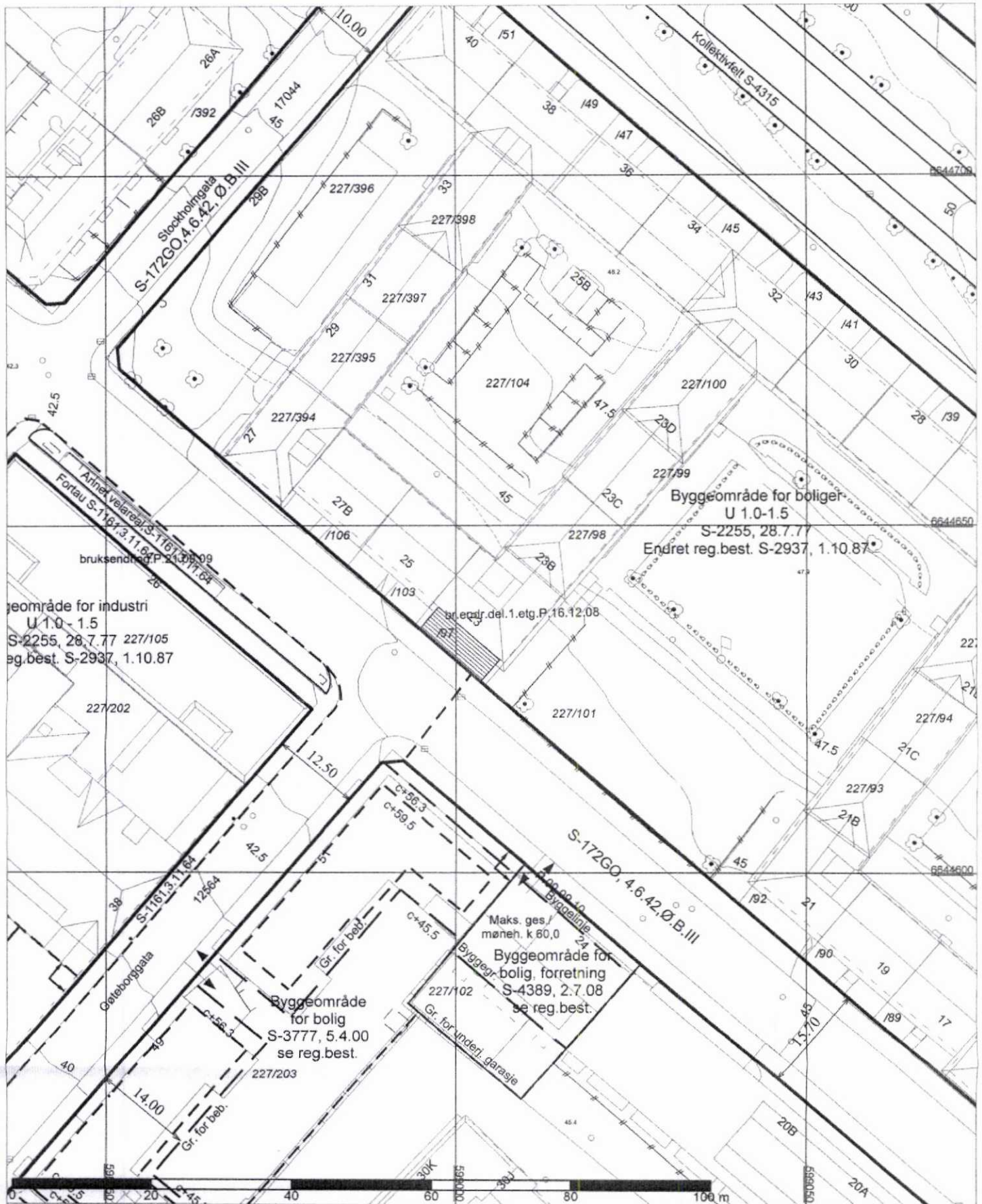
Målestokk 1:500
Dato 23.06.2011

Objektnummer:
Bruker: EW

KDP-BB, KDP-13, KDP-4
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Plan- og bygningsetaten

Bestill papirkart og digitale kartdata på vår bestillingstjeneste: <http://byggesak.com/bestillingstjenester>
Internett: <http://www.pbe.oslo.kommune.no>



Plan- og bygningssetaten

Målestokk 1:500

Dato 23.06.2011

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Bestillingsnummer: Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet **D 1**

Referanse: VERTIKALNIVØ 2. Dælenengata 23 **227/ 97**

Objektnummer: **Monsun Restaurant.**

Bruker: EW **Dælenengata 23.**

Uteservering.

Situasjonsplan 1: 500 – 27.06.11.

Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim

Elisenbergv. 32

0265 Oslo

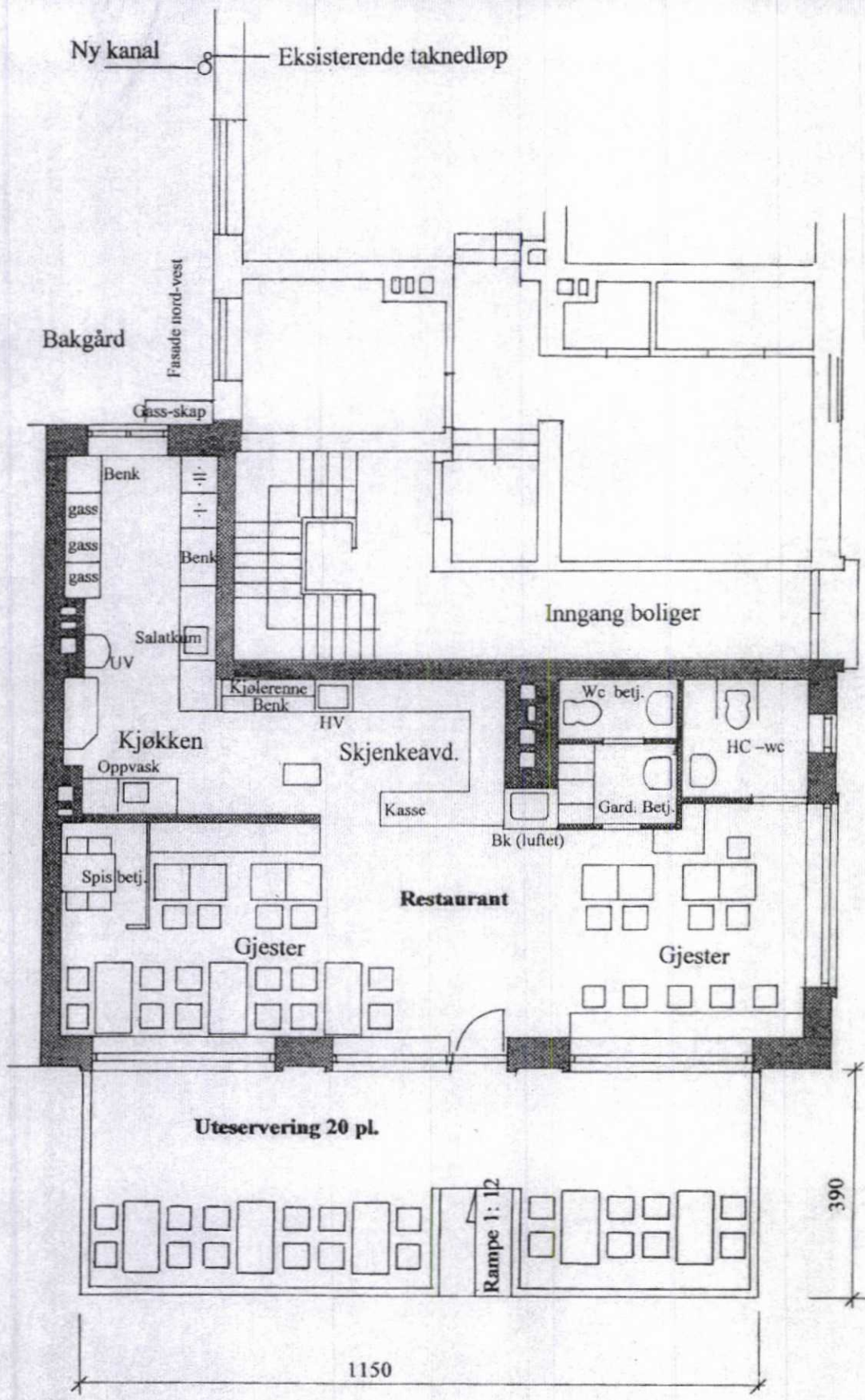
Beskrivelse:

Nr.:

Dato:

Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

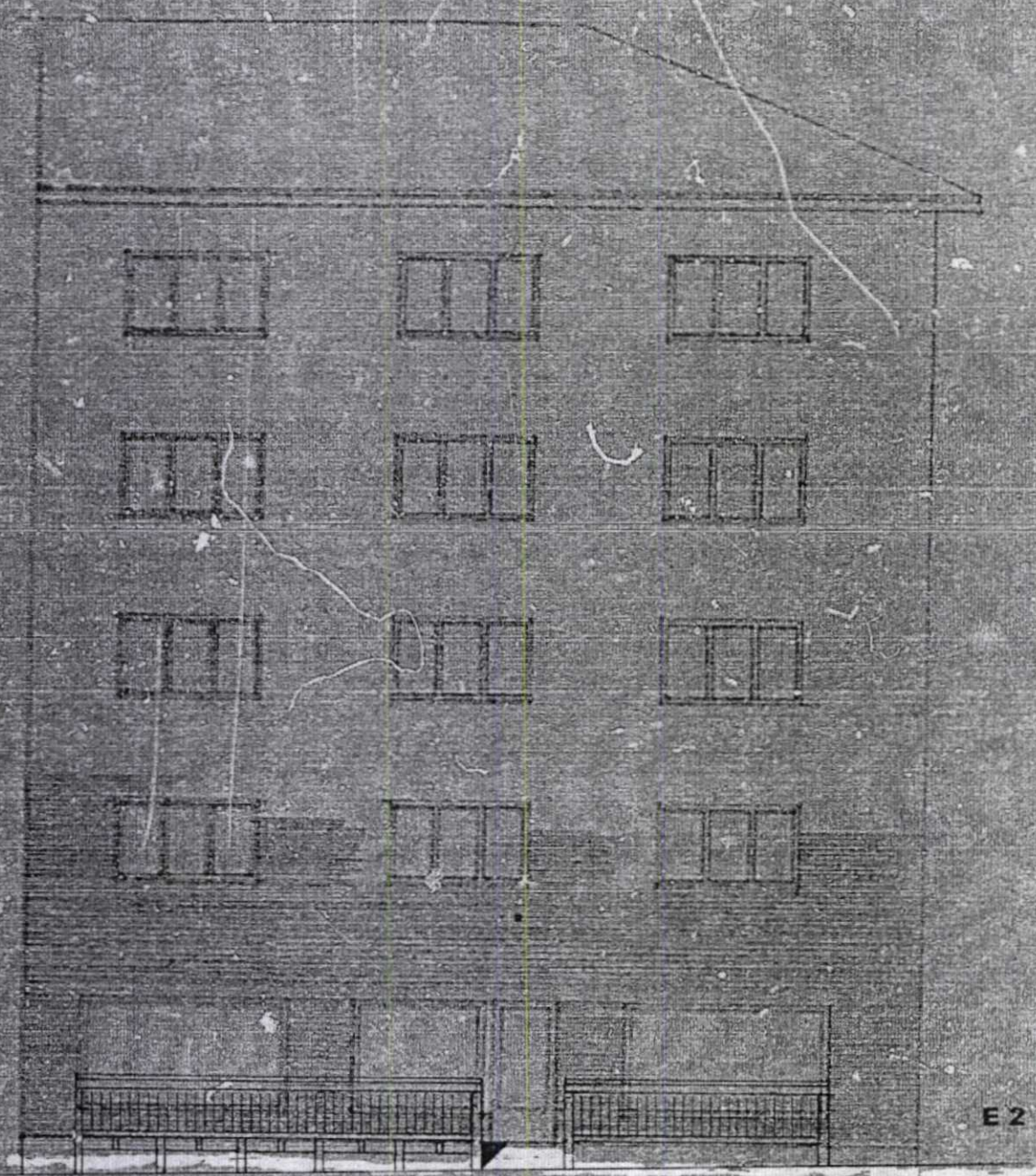


E 1

227/ 97

CAYMIA Restaurant.
 Uteservering.
 Plan 1: 100 - 26.04.11.

Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim
 Elisenbergv. 32
 0265 Oslo



E 2

227/ 97

MOT GATEN

CAYMIA Restaurant
Uteservering
Fasade mot gate F: 100 - 26.04.11

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 APR 2011

Sivilarkitekt Per Oddvar Nylendam
Liljehøgry 32
0265 Oslo

201109276/3 - Oversendelse til Bydel Grunerløkka - Dælenenggata 23

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 4. november 2011 13:02**Til:** POSTMOTTAK BGA**Vedlegg:** 1_Oversendelse_til_Bydel__~1.PDF (591 kB) ; 2_Ett-trinns_soknad_med_an~1.pdf (305 kB) ;
3_Reguleringskart_259.pdf (591 kB) ; 4_Situasjonsplan_260.pdf (603 kB) ; 5_Plan_1_261.pdf (259 kB) ;
6_Fasade_262.pdf (727 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1_Oversendelse til Bydel Grunerløkka - Dælenenggata 23.PDF
(Hoveddokument)
- 2_Ett-trinns søknad med ansvarlig foretak.pdf (Vedlegg)
- 3_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
- 4_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
- 5_Plan 1.pdf (Vedlegg)
- 6_Fasade.pdf (Vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

20801575-1

MOTTATT
1 8 DES 2008
Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

(531)

Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim
Elisenbergveien 32
0265 OSLO
per_oddvar.nyheim2@gmail.no

Dato: 16122008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802997-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nina Ubisch

Arkivkode: 531

Byggeplass: DÆLENENGGATA 23 Eiendom: 227/97/0/0
Tiltakshaver: Caymia orientalsk restaurant og Adresse: Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO
take away ved Jonny Phan
Søker: Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim Adresse: Elisenbergveien 32, 0265 OSLO
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Bruksendring

TILLATELSE ETT TRINN - DÆLENENGGATA 23

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter en ny restaurant og Take-Away i første etasje av bygningen. Bruttoareal utgjør 103 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b og c, og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 12. mars 2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende reguleringsformål.

Det foreligger protester til søknaden.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

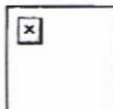
Søknaden omfatter ny restaurant og Take Away i første etasje i boligblokk, vendt mot gaten. Kundearealet er på rundt 60 m², totalet bruksareal er på rundt 100 m².



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postnottak@pbe.oslo.kommune.no



Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200802997			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade nord-vest	E2	28.08.2007	2/8
Fasade øst	E1 B		2/10
Plan 1 etasje - A			10/3
Fasade			10/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200802997	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
984005288 Bryn Ventilasjon AS	PRO/KPR tkl 2 Prosjektering og kontroll av prosjektering av ventilasjonsanlegg UTF/KUT tkl 2 Utførelse og kontroll av utførelse av ventilasjonsanlegg
916229797 Flexiservice	PRO/KPR tkl 2 Prosjektering og kontroll av prosjektering med tilhørende kontroll. UTF/KUT tkl 2 Utførelse og kontroll av utførelse av sanitæranlegg.
980301346 Sivilarkitekt MNAL Oddvar Nyheim	SØK tkl 2 PRO/KPR tkl 2 - prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner.
991163662 ØST BYGGTEKNIKK	UTF/KUT tkl 2 Ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen for bygninger og installasjoner.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen reguleres til Byggeområde for boliger i S-2255, stadfestet den 28.7.77.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen, vedrørende reguleringsformål bolig.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakhaver at lokalet alltid har vært benyttet til næringsvirksomhet.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre forutsigbarhet i samfunnets bruk av bygningsmassen.

Det er for tiden mangel på gode boliger i Oslo. Boligen kan, slik tiltaket vises, lett tilpasses bevegelses- og orienteringshemmede. Imidlertid kan Plan- og bygningsetaten se i sine arkiver at lokalet har blitt benyttet til forretning i lang tid. Lokalets framtrepende posisjon og store vindu taler for fortsatt forretningsdrift. Dispensasjonen fra boligformålet vil være i tråd med dagens bruk av lokalet, og dermed være med på å gi forutsigbarhet i bruken av lokalet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Protester/bemerkninger:

Brevdatert 16.09.2007 fra Styret i Sameiet Gøteborggata 49-51

Sameiet har følgende bemerkninger:

- Parkeringssituasjonen i området er presset. Beboere som er avhengige av gateparkering, vil få problemer som følge av parkering i forbindelse med restaurantbesøk.
- Utslipp fra kjøkkenet kan – hvis det ikke renses – lett komme inn i leilighetene.
- Det samme vil kunne skje hvis gjester røyker på utsiden av restauranten.
- Støy fra gjester og avtrekksvifter kan forstyrre søvnen, både om natten og for de som jobber skift.

Plan- og bygningsetaten bad om ny nabovarsling, da søknaden var avhengig av en dispensasjon. I brev av 21.09.2008 opprettholder Sameiet Gøteborggata 49-51 sin vurdering, dvs. at det ikke anbefales at bruskendring blir gitt.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Brev datert 29.09.07, fra Johnny Phan til Sameiet Gøteborggata 49-51

Svar på sameiets bemerkninger:

Vedrørende parkering håper restauranten i hovedsak å henvende seg til nærmiljøet, noe som ikke vil medføre større ulemper for parkeringen i området.

For utslipp fra kjøkkenet vil bli sluppet over tak via som renses vekk fett.

Røyking: Antallet gjester er begrenset til rundt 20, noe som trolig ikke medfører større problemer.

Støy: Avtrekksviftene har støydemper. Restauranten har ikke uteservering, og stenger klokken 22 alle dager.

Brev datert 3.10.07, fra Bryn Ventilasjon til Johnny Phan

Lukt: Avkastluften fra restauranten blir ført ut og over tak i bakgården til Dælenenggata 23. Avkasten er planlagt slik for å forhindre lukt i bakgården til Dælenenggata 23, og vil trolig ikke medføre ulemper for Sameiet Gøteborggata 49-51.

Støy: Tilførsel og avkast til/fra ventilasjonsanlegget skjer i bakgården i Dælenenggata 23. Anlegget er prosjektert for å tilfredsstille forskriftskravene til støy i boligområder. Støy fra ventilasjonsanlegget ut mot Dælenenggata vil trolig ikke være hørbar.

Uttalelser fra annen myndighet:

- Mattilsynet er underrettet via en melding. Denne skal ikke godkjennes.
- Brann- og redningsetatens uttalelse er datert 21.08.07. Etaten kommenterer at søker må utarbeide en persontallsberegning i samsvar med vedlagte eksempel.
- Vann- og avløpsetaten gir sin forhåndsuttalelse i brev av 4. april 2008. I henhold til uttalelsen kan tillatelse gis. Fettutskilleren registreres hos etaten den 4. april 2008.
- Arbeidstilsynet gir samtykke til planene i brev datert 07.03.2008.
- Næringsetaten gir skjenkebevilgning med skjenketid til 21.30, i brev datert 09.05.2008.

- Bydel Grünerløkka gir sin uttalelse i brev datert 21.04.2008. Byutviklingskomiteen vil ikke støtte bruksendring fra forretningslokale til serveringssted med skjenkebevilling. Området er et typisk boligstrøk med lite trafikk, og av hensyn til lokalmiljøet, og for å unngå støyproblemer, bør det ikke etableres et skjenkested her. Mange av naboene har også soverom ut mot gateplan.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten er uenig med Bydelens vurdering av Dælenenggata. Området innehar mange boliger, men også flere forretninger og serveringssteder. Det antas at bruksendringen ikke medfører ytterligere ulempe for nærområdet i forhold til dagens antall næringsvirksomheter. Det forutsettes da at naboer ikke plages av støy og lukt fra virksomheten.

Estetiske krav:

I følge plan- og bygningsloven (pbl) § 74 nr. 2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Tiltaket medfører svært beskjedne tiltak på fasaden, i form av opprettelsen av en rampe for å tilrettelegge for bevegelsehemmede. Rampen er forstått oppført i oppført i betong, og vil i såfall framstå som en naturlig fortsettelse av byggets sokkel. Plan- og bygningsetaten anser dette som en svært god tilpasning mellom kravene til tilrettelegging, og eksisterende byggs arkitektoniske uttrykk.

Omtalt skilt over døren utgår. Skiltene er således ikke søknadspliktige, eller en del av søknaden, men forutsettes utformet i tråd med plan- og bygningsloven §§ 74 nr 2 og 107.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det omsøkte tiltaket er i tråd med de estetiske kravene i pbl § 74 nr 2.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til servering i del av første etasje i Dælenenggata 23.

Eiendommen er regulert til bolig i S-2255, men har vært brukt til forretning i lang tid. Plan- og bygningsetaten finner å kunne dispensere fra reguleringsformålet.

Det foreligger protester fra Sameiet Gøteborggata 49-51. Nabo er bekymret for parkeringsmuligheter, støy, lukt og bråk som følge av bruksendringen. Søker anslår at endringene vil bli minimale fra dagens situasjon, og at det under prosjektering har blitt tatt hensyn til at tiltaket befinner seg i et område med mange boliger.

Mattilsynet, Brann- og redningsetaten, Vann- og avløpsetaten, Arbeidstilsynet og Næringssetaten har ikke motforestillinger mot driften.

Bydel Grünerløkka støtter ikke bruksendring fra forretningslokale til serveringssted med skjenkebevilling, da området anses som et typisk boligstrøk med lite trafikk. Av hensyn til lokalmiljøet, og for å unngå støyproblemer, bør det ikke etableres et skjenkested her.

Plan- og bygningsetaten er uenig med bydelens vurdering, og mener området er preget av en blanding av boliger, forretninger og serveringssteder. Da serveringsstedet stenger tidlig, og kun kan betjene 20 gjester, anses ulempene for lokalmiljøet å være mindre enn fordelene med etableringen av serveringsstedet.

Tiltaket anses å være i tråd med de estetiske kravene stadfestet i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Tiltaket godkjennes.

Avfallsplan:

Tiltaket fritas for krav til avfallsplan.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Nina Ubisch - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Caymia orientalsk restaurant og take away ved Jonny Phan, Trondheimsveien 18 D, 0560 OSLO
Sameiet Gøteborggata 49 - 51, Gøteborggata 49, 0566 OSLO
Bydel Grünerløkka, Postboks 2128 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no