

REDEGJØRELSE

Dato 14.12.2011
Gnr./b.nr 228 / 607
Adresse Øvre gate 7
Ansvarlig SØK og PRO Fjord Arkitekter AS
Tiltakshaver SYNG AS



BAKGRUNN FOR SØKNADEN

Søknaden gjelder fasadeendring og bruksendring med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene (S-4593) i Øvre gate 7, for tiltakshaver SYNG AS. Fasadeendringene gjelder plassering av ventilasjonsanlegg mellom fasade og offentlig trapp, utvidelse av inngangsdør for bruk som rømningsvei og plassering av skilt på fasade. Bruksendring gjelder fra galleri til bevertning med uteservering. Felles gårds plass vil ikke bli berørt av tiltaket.

Øvre gate 7 er et historisk viktig bygg som ligger nederst på Grünerløkka. Lokalet ligger i kjelleretasjen med direkte utgang mot gangveien langs Akerselva i sør. Området er belastet med kriminalitet og kan være utrygt, spesielt på kvelds- og nattestid.

Tiltakshaver ønsker å utvikle et unikt og spennende konsept, satt sammen av god mat og drikke og sang. Ansvarlig prosjekterende har fått i oppgave å prosjektere et tiltak som tar hensyn til lokalets kvaliteter, og å utforme det til et hyggelig sted for publikum.



Fasade fra Akerselva

UTFORMING AV TILTAKET

Eksisterende inngangsdør på 110 cm mot sør må byttes ut av sikkerhetsmessige årsaker i tilfelle brann. Ny inngangsdør på 120 cm vil forholde seg til bjelke over eksisterende dør. Denne er målt til 138 cm og

ny dør skal midtstilles under denne. Det forslås å sette opp en ståldør med et glassfelt og vertikalstilt håndtak med et industrielt uttrykk.



Utvidelse av åpning på inngangsdør fra 110 cm til 120 cm

Skiltkassen som vist på bildet ønskes festet til fasaden på venstre side av inngangsdøren. Kassen er gammel og ble tidligere brukt som plakatkasse på kinoene i Oslo. Vår vurdering er at denne passer godt til eksteriøret og krever ingen større inngrep i fasaden.

Det søkes om tillatelse til å ha uteservering på det regulerte friområdet utenfor lokalene. Bymiljøetaten stiller seg positiv til utleie av uteareal, og deres uttalelse er vedlagt søknaden. Miljøverndepartementets retningslinjer i forhold til støy (T-1442) vil overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

Tilgjengelighet for rullestolbrukere og andre bevegelseshemmede gjester vil sikres gjennom en ekstra inngangsvei, som stedets øvrige gjester også vil benytte seg av. Dette er tegnet inn i den vedlagte utomhusplanen.

Grunnet krav om ventilasjon er det behov for å montere et utendørs ventilasjonsaggregat langs fasaden. Et vindu foreslås til gjennomføring av ventilasjonsrør, og aggregatet kan plasseres slik at det ikke vil berøre eksisterende fasade. Tiltaket kan derfor enkelt tilbakeføres ved senere bruksendring.

Ventilasjonsaggregatet ønskes plassert utenfor lokalet i et mellomrom mellom offentlig trapp og fasaden. I dag er dette et område som ikke er tilgjengelig for noen og svært lite synlig. Aggregatet bygges inn i en støyreduserende nøytral metallboks i tilsvarende farge som vindusrammene. Utførelse og bruk vil derfor ikke være til sjenanse for publikum da dette vil være et lite synlig, stillegående og moderne aggregat. På fasaden er det et gjennomgående ventilasjonsrør, men dette er i dag er murt igjen og ikke i bruk. Det er ikke mulig å benytte dette røret for å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon.

Da det ikke gjøres endringer på byggets størrelse er det i søknaden skrevet 0 under "Tomteareal", "Bebyggelsen" og "Grad av utnyttning".



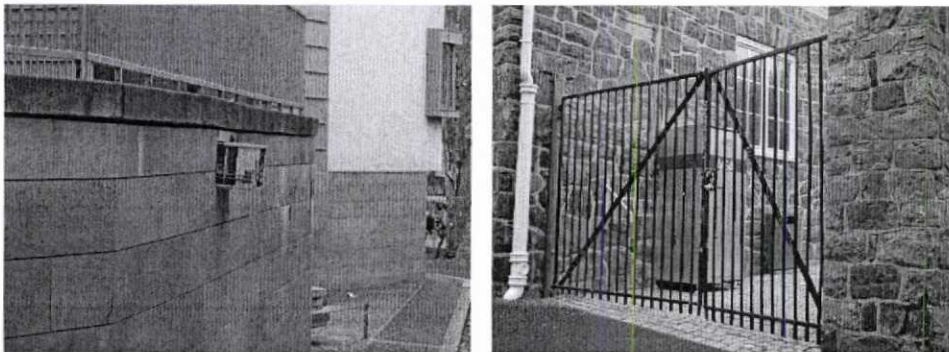
Eksisterende ventilasjonssystem som ikke er i bruk



Plassering av aggregat i smug mellom fasade og trapp

EKSEMPLER I NÆRMILJØ

I omkringliggende bebyggelse er det mange eksempler på synlige ventilasjonssystemer som vi vurderer som vesentlig mer sjenerende enn foreslått forslag.



INVOLVERTE ETATER OG AKTØRER

Initiativet til å etablere aktivitet i dette området er blitt diskutert med bymiljøetaten, divisjon friluft, som anser det å være et godt tiltak for å bekjempe uro og kriminalitet i et ellers belastet område. Dette til tross for at bymiljøetaten vanligvis er skeptiske til opprettelse av uteservering på friområder.

Tiltaket ble lagt frem for Byantikvaren i Oslo 10. november 2011. De kom med positiv tilbakemelding på de foreslåtte tiltakene, og så seg ikke nødt til å behandle saken. Det ble presisert at det var opp til Plan og bygningsetaten om Byantikvaren må komme med en uttalelse. Grunnet tidspress ber vi om at dette i så fall blir behandlet i et samrådsmøte mellom Plan og bygningsetaten og Byantikvaren. En kopi av søknaden sendes derfor samtidig til Byantikvaren.

Planene for stedet ble 10. oktober 2011 lagt frem under åpen halvtime for Byutviklingskomiteen, bydel Grünerløkka. Søknaden vil bli behandlet på neste møte 30. januar 2012.

Søknaden er sendt til Arbeidstilsynet. Vi vil ettersende deres innstilling til planene så snart dette foreligger.

Naboer er varslet, og Torvbakkgata borettslag har kommet med en kort uttalelse. Denne er vedlagt søknaden.

Fjord Arkitekter AS



Finn Magnus Rasmussen
Master i Arkitektur, MNLA

FJORD ARKITEKTER



Fjord Arkitekter

Wilsegate 6
0178 Oslo

SYNG

Øvre gate 7

Fasade/ Oppriss
A40-01

Status

Opptegning

Arkitekt 19. des 2011

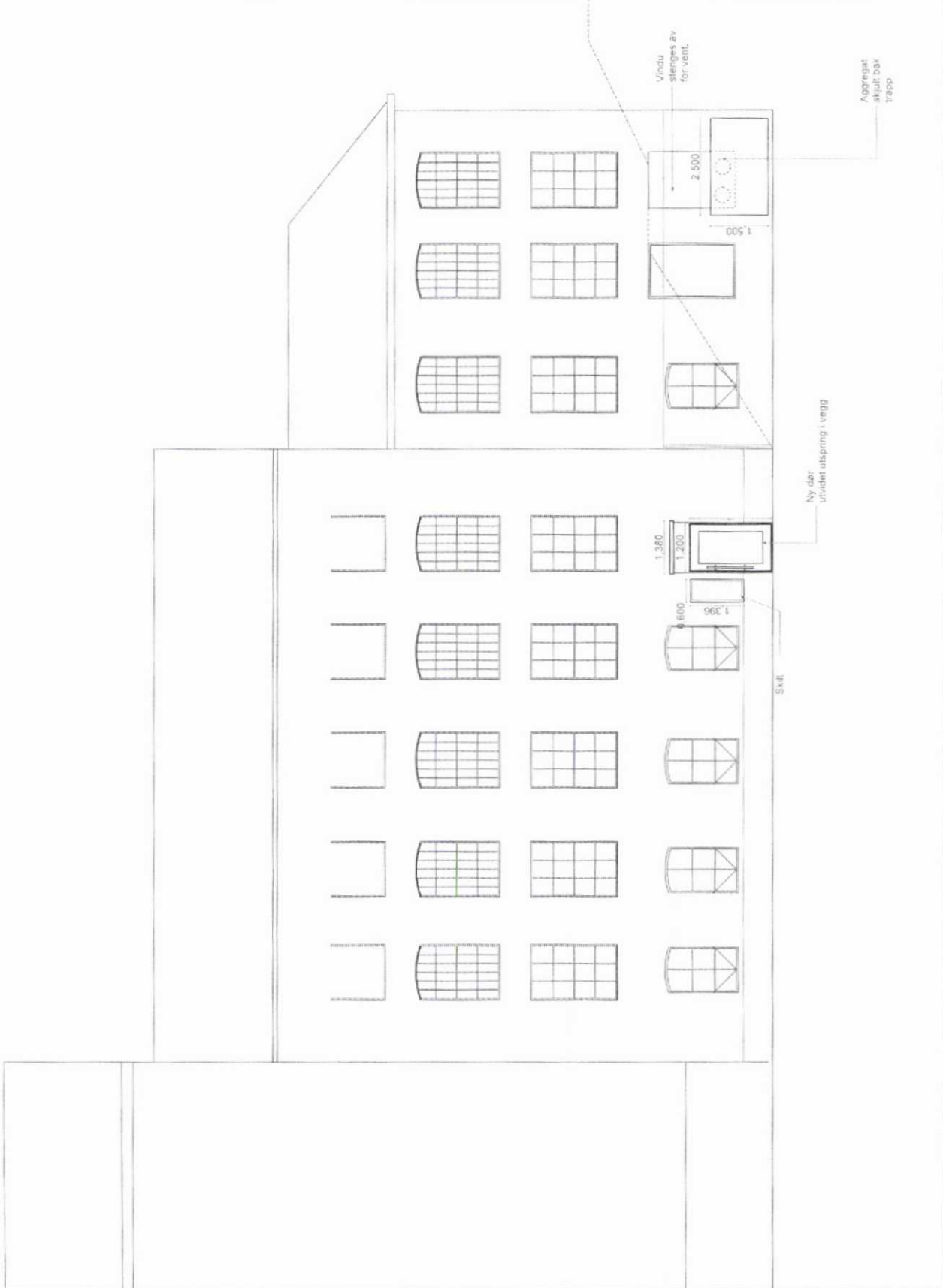
Anne S Herberm

Kontroll 19. des 2011

Finn Magnus Rasmussen

Drawing Scale

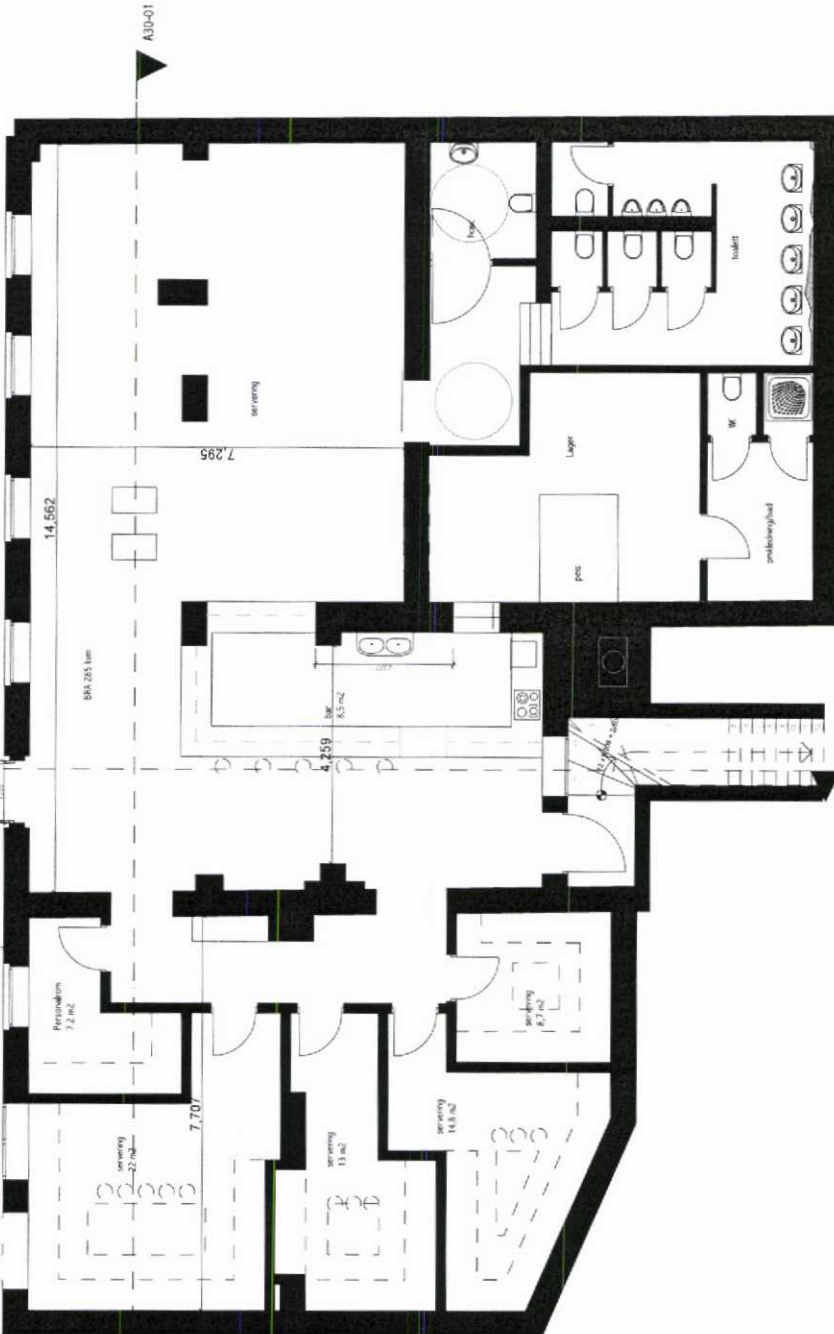
1:100





A30-02

Hovedinngang



A30-01

A30-02

| | |
|--|----------------|
|  | |
| Fjord Arkitekter | |
| Wiiesgate 6 0178 Oslo | |
| SYNG | |
| Øvre gate 7 | |
| Plantering/ utomhusområde A20-01 | |
| Status | søknadstegning |
| Arkitekt | 19. des 2011 |
| Anne S Hierbern | 19. des 2011 |
| Kontroll | |
| Finn Magnus Rasmussen | |
| Drawing Scale | 1:100 |



Fjord Arkitekter

Wiesegate 6
0178 Oslo

SYNG

Øvre gate 7

SNITT
A30-01

Status

søknadstegning

19. des. 2011

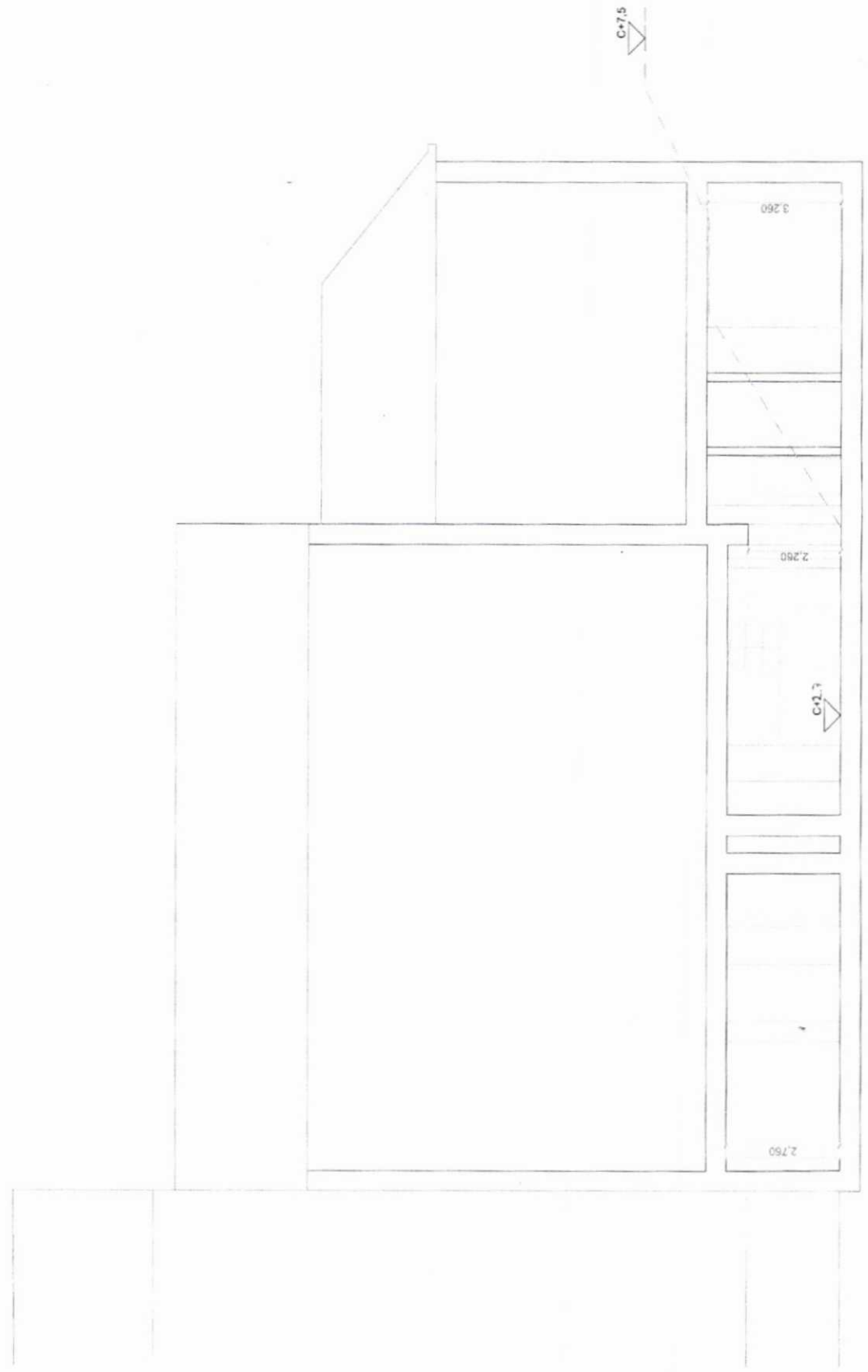
Akkredit
Aneke S Helbern

19. des. 2011

Kontroll
Finn Magnus Rasmussen

Drawing Scale

1:100



SYNG AS
Øvre gate 7
0551 Oslo

Bydel Grünerløkka
Byutviklingskomiteen
Markveien 57
Pb 2128 Grünerløkka
0505 Oslo

Oslo, 10. januar 2012

Uttalelse fra byutviklingskomiteen i forbindelse med søknad om bruksendring, Øvre gate 7, seksjon 1

Ved Akerselvas østre bredd,
mellom Eventyrbrua og Blå.
(Hvor man før kan ha følt seg litt liten og redd,
og kviet seg litt for å gå.)
Der ligger en nydelig mursteinsgård,
blant elvekratt, busker og lyng.
Som et minne om elvas storhet den står,
her skapes det nå en ny elve-vår;
gjennom sang og servering - på SYNG.

Vedlagt er vår søknad om bruksendring for underetasjen (seksjon 1) i Øvre gate 7, sendt til Plan- og bygningsetaten i desember 2011. I forbindelse med søknaden, ønsker Plan- og bygningsetaten en uttalelse fra Bydelsutvalget, bydel Grünerløkka (Byutviklingskomiteen). Utover det som er spesifisert i søknaden, har vi to punkter vi gjerne vil utdype – ett generelt om bevertning i gjeldende lokale, og ett mer spesifikt om vårt konsept.

1. Nedre del av Akerselva er i dag belastet med kriminalitet – særlig salg av narkotika. Dette er synd, da mange nok vil si seg enig i at dette området har et stort uutnyttet potensial. Da vi tok over lokalet i Øvre gate 7 i september, var det i en mildt sagt stusselig forfatning utvendig, med søppel, tagging, sprøytespisser, uklippet gress osv. Etter at vi nå har ryddet opp ser man enda tydeligere hvor flott dette området kan bli. Vi er overbevist om at servering i disse lokalene – med tilhørende uteservering – vil bidra ytterligere til at området utvikler seg i en positiv retning, ved å skape mer folkeliv langs elva. Dermed vil det også bli et hyggeligere og tryggere område å ferdes i, særlig på kvelds-/nattestid. (Se også vedlagt uttalelse fra Bymiljøetaten, divisjon friluft).

2. Sang har en helt egen evne til å samle og glede mennesker. I restaurant/bar-delen av lokalet vil vi arrangere intimkonserter, talentkvelder og andre arrangementer som setter sang i sentrum. I tillegg vil vi være de første i Norge til å tilby private karaokerom, der venner, bedrifter, organisasjoner m.fl. kan ha private sangfester. På dagtid ønsker vi dessuten at disse karaokerommene skal fungere som et kulturtilbud som kan benyttes

av ulike grupper i nærmiljøet – seniorsenteret, fritidsklubben, kulturskolen osv. SYNG skal med andre ord bli et slags sangens hus, som dyrker sangkultur i mange former.

Kort oppsummert; SYNG vil bidra til å gjøre Oslokulturen litt rikere – og Oslofolk litt gladere.

Vi håper dere stiller dere positive til planene våre, og at dere har tid til å behandle vår forespørsel om uttalelse på møtet i BUK 30. januar.

Med vennlig hilsen,

Jørgen Horn Gulliksen, Eirik Espolin Johnson og Jon Utstein Kloster
(Styremedlemmer i SYNG AS)

Bruksendring, Øvre gate 7 (SYNG)

Joergen Horn Gulliksen [jhgullik@gmail.com]

Sendt: 10. januar 2012 12:47

Til: POSTMOTTAK BGA

Vedlegg: Syng-Redegjørelse19.12.11.doc (17 MB) ; fasadeSYNG191211.pdf (300 kB) ; planSYNG191211.pdf (395 kB) ; snittSYNG191211-01.pdf (362 kB) ; snittSYNG191211-02.pdf (268 kB) ; Følgebrev, BUK.docx (103 kB) ; utomhusSYNG.pdf (851 kB) ; uttalelse, bymiljøetaten.pdf (55 kB)

Hei

Vi viser til vår e-post korrespondanse med Karl Arthur Giverholt, og vedlagt er følgebrev, tegninger og redegjørelse for vår søknad om bruksendring av lokalet i Øvre gate 7 til behandling i Byutviklingskomiteens møte den 30. januar.

Bare å ta kontakt om det er noen spørsmål, eller om dere trenger ytterligere opplysninger.

--

Beste hilsen,
Jørgen Gulliksen
Daglig leder, SYNG
Tlf: +47 47753545

Hjemmeside: www.facebook.com/GalleriSYNG