



*Forretningsdokument
for uttalelse fra myndighet*

Innhold:

Oppsummert forretningsplan	s. 3
• Opplysninger om bedriften	s. 3
• Forretningside	s. 3
• Produkt og tjeneste	s. 4
• Marked	s. 4
• Konkurrenter	s. 4
Beliggenhet og lokaler	s. 5
• Kart nabolaget	s. 5
• Planskisse fra gårdeier, Coop Eiendom	s. 6
• Planskisse for tiltaket	s. 7
Tiltaket	s. 8
• Argumenter for tiltak	s. 8
• Søknadspunkter for tiltak	s. 8
Vedlegg	
• Anbefaling av tiltak v/Helga Skau	s.10
• Referat fra Forhåndskonferanse, Enebakkveien 289 30.03.12	s.11
• Ekebergveien 230 – tilsvarende tiltak i Bydel Nordstrand	s.14
• Anmodning om uttalelse, Ekebergveien 230 (tilsv.tiltak)	s. 15
• Tillatelse til tiltak, Ekebergveien 230(tilsv.tiltak)	s. 17

Oppsummert forretningsplan

Opplysninger om bedriften

Bedriftens navn :	<i>Mitt 2. hjem</i>
Organisasjonsnr :	
Post- og besøksadr :	Enebakkveien 289, 1187 Oslo
Telefon :	92 22 23 36 (Lindis Kronberg)
Epostadresse :	lindis.kronberg@gmail.com
Web :	
Kontaktperson :	Lindis Kronberg Tlf: 92 22 23 36
epost:	lindis.kronberg@gmail.com
Bankforbindelse :	Sparebank1
Regnskapsfører :	
Revisor :	Vidi Revisjon, Atle Gåsvatn
Styreleder :	Lindis Kronberg
Varamedlem :	Siw Beate Sundin
Selskapsform :	Aksjeselskap
Bransje :	Cafè / Take away / varesalg

Forretningside

En lokal møteplass med kjærlighet, sunnhet og omsorg som hjørnestener. Vi tilbyr hjemmekoselige lokaler, sunn og fersk hjemmelaget mat og god drikke. Vi tilbyr også emballerte matvarer, gaveartikler og blomster etter sesong. Ved å være effektive og kvalitetsbevisste skaffer og beholder vi kundene i lokalmiljøet i en hektisk hverdag.

*Vi elsker det vi gjør, og vi gjør det fordi vi elsker det.
Her skal du føle deg som "hjemme hos mor"!*

Produkt og tjeneste

Cafè med kald og varm mat til servering "inne"

- Nabolagets eneste cafèalternativ
- Skjenkebevilling øl og vin (IKKE sprit)

Take Away & Catering

- Eneste lunsjbar for næringslivet i nærmiljøet
- Ta-med-hjem-mat for nabolaget

Utsalg av emballerte matvarer, gaver/interiør og blomster etter sesong

Maten skal i all hovedsak produseres daglig fra ferske råvarer. Lokale tilbydere, små leverandører og rene varer blir prioritert.

Marked

Nabolagets beboere

- Daglig lunch (hjemmeværende, pensjonister)
- Daglig middag (Familier i "tidsklemma", foreldre med fraflyttede barn, enslige)
- Spesielle anledninger (Konfirmasjoner, begravelser, bryllupsdag osv)

Områdets næringsliv

- Lunsj og overtidsmat, hovedsakelig hverdager

Næringslivets kunder

- Jølstad Begravelsesbyrå – catering til begravelser
- Living, Thaugland, ByggMax osv – kunder som "kjører forbi"

Konkurrenter

Tilsvarende virksomhet/tiltak finnes ikke i umiddelbar nærhet (gangavstand), og har aldri tidligere vært etablert i dette nabolaget.

Direkte konkurrenter:

Abildsø Grill (Org: 990 275 963, Enebakkveien 267 A, 1187 Oslo)

Gatekjøkken, fullstendig ulikt konsept.

Eventuelle konkurrenter (Nærliggende drabanter har servering):

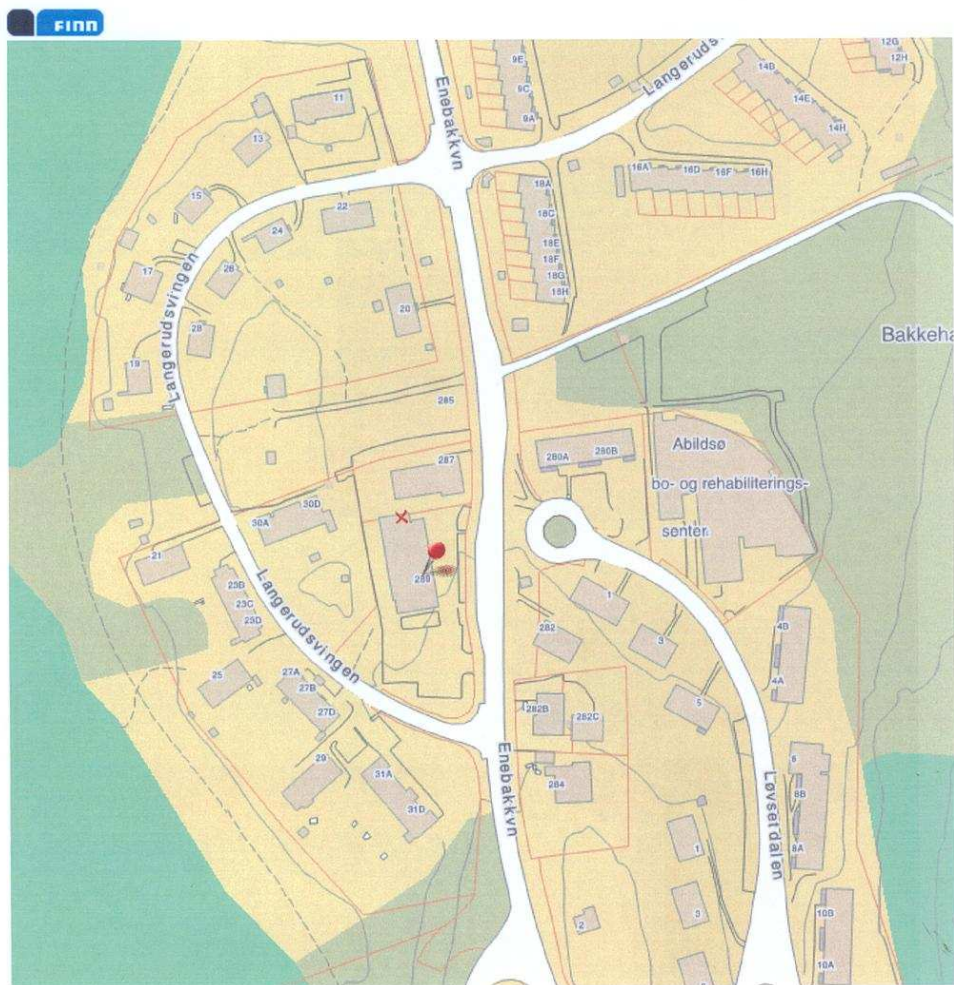
Lambertseter (utenfor bomringen), Manglerud, Bogerud, Bøler og Oppsal.

Disse kan ikke regnes som direkte konkurrenter da de geografisk sett ligger utenfor gangavstand, og har tilknytning til kjøpesentra og t-bane.

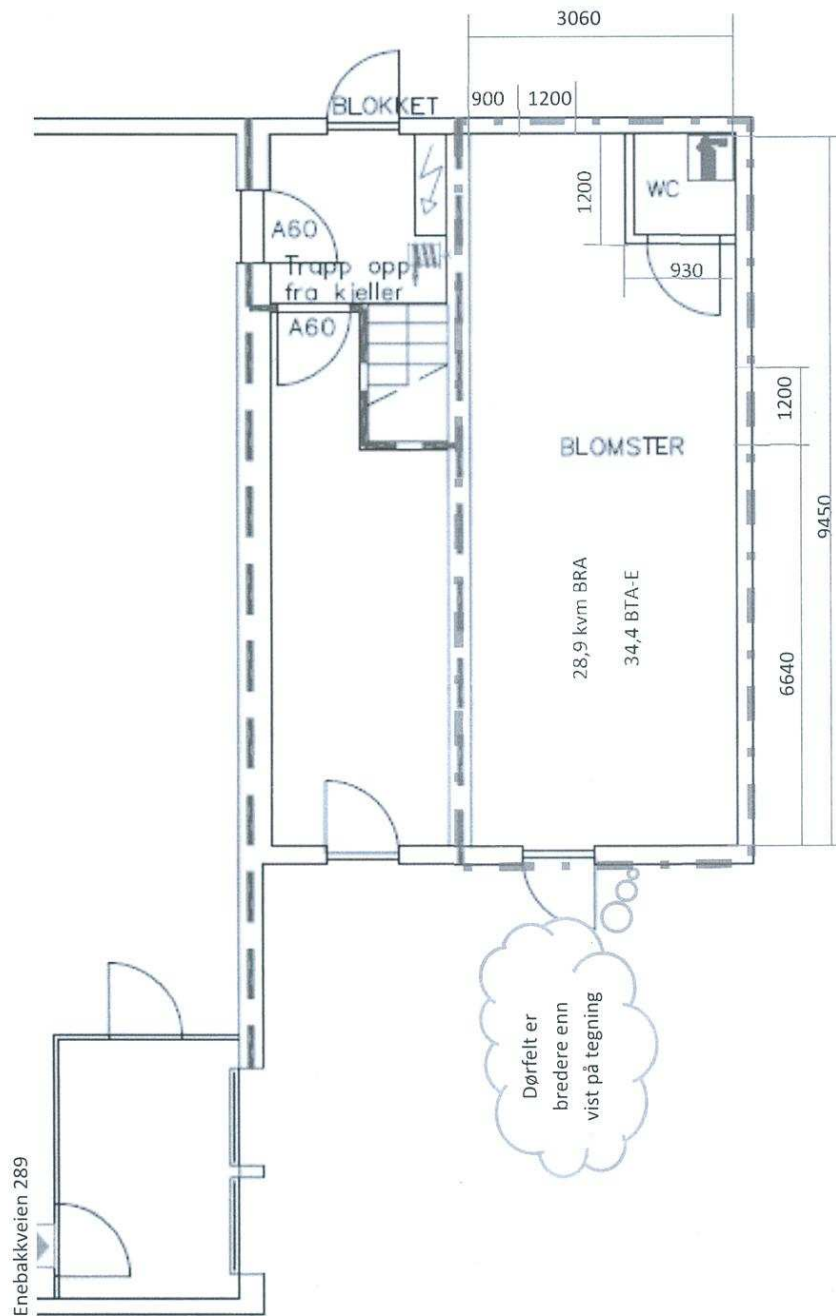
Beliggenhet og lokaler

Oslo Kommune : Bydel Østensjø : Enebakkveien 289, 1187 Oslo : Gnr 160 Bnr 128
Gårdeier: Coop Eiendom v/Ragnar Volden Tiltakshaver: Lindis Kronberg

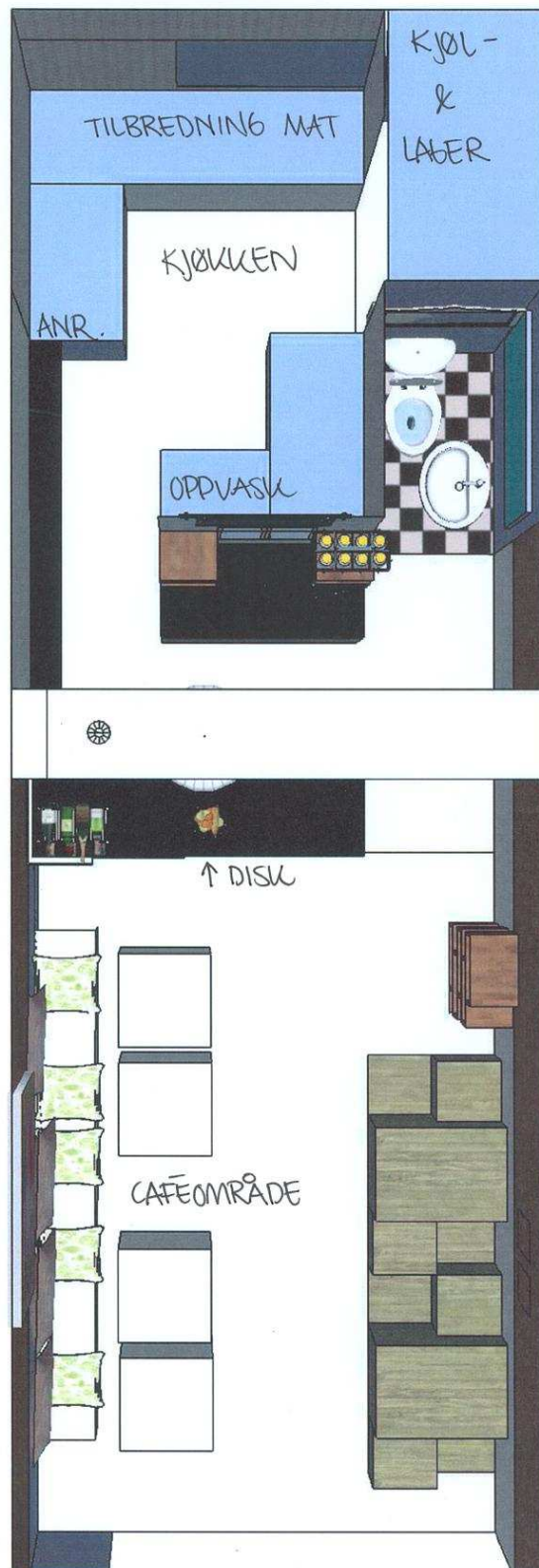
Kart, nabolaget



Planskisse fra Loop Eiendom



Planskisse for tiltaket



Argumenter for tiltak

En hyggelig lokal møteplass/samlingspunkt i nabolaget
Skape arbeidsplasser for flere aldersgrupper
Bidra til lokale arrangementer og idrettslag etc
Utsalg av lokale varer og råvarer, sysselsetter lokalmiljøet
Et sunt alternativ til tradisjonell hurtigmat
Redusert trafikk når man skal kjøpe ferdig tilberedt mat
Dette er et lokalt tiltak som aldri har vært etablert på stedet tidligere, en lokal café er en selvfølge på ethvert tettsted

Søknadspunkter for tiltak

Det søkes om bruksendring fra forretning (blomsterbutikk) til bevertning (café/butikk)

Det søkes om å etablere kjøkken og et lite serveringsareal. I tillegg vil virksomheten ha tilbud om take away/catering, samt utsalg av varer og blomster.

Tiltaket medfører i første omgang kun innvendige ombyggingsarbeider, i forbindelse med flytting av toalett, etablering av kjøkken samt generell oppussing.

Det søkes unntak fra kravet til universell utforming, jfr TEK10, § 12-1 og § 12-9, vedrørende toalett tilpasset rullestolbruk.

Lokalet disponerer kun totalt 34,4 m², hvorav ca halvparten (17 m²) utgjør kundeareal. Lokalet er i tillegg så smalt (kun 3,060 m) at det er umulig å innpasse nytt HC-WC for besøkende/kunder. Dette vil hindre øvrig bruk og fremkommelighet, samt kreve for stor plass i forhold til å etablere kjøkken. Rent økonomisk vil etablering av et HC-WC ikke være hensiktsmessig, da det vil bli for kostbart i forhold til byggets alder og eksisterende utforming. Arealet et HC-WC krever, vil ta næringsgrunnet fra oss da vi ikke lenger vil ha plass til kjøkken. Videre vil hoveddelen av virksomheten dreie seg om take away/catering.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av "midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, vedtatt av Oslo Bystyre den 14.05.1986, S-2864. Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål.

Søknad om dispensasjon

Forretningsdrift vil i disse lokalene være imot reguleringsbestemmelsene av 14.05.1986. Historisk sett har lokalene alltid vært brukt til nettopp forretningsdrift, og reguleringsbestemmelsene er gamle. Lokalene er uegnet til bolig. Tiltaket ansees som meget strøktjentlig.

- Uttalelse fra gårdeier (Coop Eiendom) ang. gjeldende plangrunnlag

”En approbasjon fra søknad om byggetillatelse fra 1991 Journalnr. 91/1393-S som klart definerer bygningens art: Forretningsbygg – Tilbygg. Det ble ikke fremmet noe krav om dispensasjon i denne forbindelse. Nå ble det aldri noe av tilbygget, men i og med alder på bygg og denne ordlyden i approbasjonen finner jeg det rimelig at bygget er akseptert som forretningsbygg og at dagens virksomhet er innenfor den midlertidige reguleringsplanens av 14.05.86 sin §4. ”

Attn:

Helga Aalberg Skau
Svanevein 13
1187 Oslo

Abildsø 17.04.2012

Anbefaling av forretningskonsept kafé "Mitt 2. hjem" i Enebakkveien 289, eier Lindis Kronberg

Som beboer på Abildsø de siste 20 årene, bydelspolitiker, mamma og en stor nyter av Abildsø sitt nærmiljø, ønsker jeg en kafé hjertelig velkommen som et kjærkomment tilbud til bydelens og lokalmiljøets beboere. Jeg vet også gjennom mine år her, at jeg deler denne opplevelsen med svært mange andre i nærområdet.

En kafé hvor småbarnsforeldre kan møtes på dagtid, og for de næringsdrivende lokalisert i området som idag ikke har noe reelt alternativ i det hele tatt. Et slikt tilbud er også etterlenget blant nærmiljøets unge og voksne på ettermiddager og kveldstid. Dette har vært et savn i alle de 20 årene vi har bodd her. Ikke minst kunne dette være et godt og hyggelig tilbud for beboere og pårørende på Abildsø Bo og Rehabiliteringssenter, som blir en av de nærmeste naboene.

Et knippe av salgsprodukter er et tilbud som vi som beboere har stor nytte av da nærmeste alternativ er Manglerud, Lambertseter og Bogerud senter (altså utenfor gangavstand). Mulighet for lokale kunstnere til utstilling/salg av bilder kunne kanskje også være et alternativ for denne kafeen.

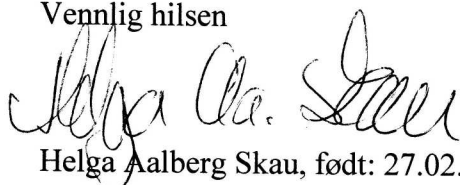
Vi har per idag ingen knutepunkt for hverken ungdom eller voksne i denne delen av Bydel Østensjø. Dette har som sagt alltid vært et savn, og med jevne mellomrom blant oss beboere vært oppe som tema når gode forretningsideer har vært diskutert.

Et sted de unge kan møtes, flørte litt og ta en kopp kaffe, er å anbefale istedenfor alternativet Oslo City, som trekker de yngste tenåringene til byen i de årene de er mest mottakelige og sårbare. Dessuten vil et tilbud om sunne lunsjalternativer være spesielt velkomment, da dagens mulighet til å kjøpe lunsj kun begrenser seg til boller og brus på nærbutikken, eller hamburger og kebab i Abildsøkrysset.

Samtidig er det viktig at det holdes en høy kvalitet og en image på stedet, så man ikke tiltrekker seg "brunt" klientell.

Slik jeg kjenner Lindis Kronberg, som er initiativtaker til dette prosjektet, er jeg trygg på at virksomheten vil bli drevet på en forsvarlig og god måte. Lindis er selv oppvokst på Abildsø. Basert på kunnskap om nærmiljøets behov og virksomhetens mulighet til å dekke etterspørselen, ser jeg absolutt på dette som et spennende og verdig prosjekt for oss alle.

Vennlig hilsen



Helga Aalberg Skau, født: 27.02.66, Mob. 93055507



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lindis Kronberg
Løvsetfaret 119
1188 OSLO
lindis.kronberg@gmail.com

Dato: 30.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201203201-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elisabeth Alvilde Stalvik

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 289	Eiendom:	160/1128/0/0
Tiltakshaver:	Linda Kronberg	Adresse:	Løvsetfaret 119, 1188 OSLO
Søker:	Linda Kronberg	Adresse:	Løvsetfaret 119, 1188 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - ENEBAKKVEIEN 289

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen:

30.03.2012.

Møtedeltakere:

Tiltakshaver: Lindis Kronberg
Saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten: Elisabeth Alvilde Stalvik

Søkers/ tiltakshavers beskrivelse av tiltaket:

Det er ønskelig å bruke endre fra blomsterbutikk til kafé/butikk. Totalt areal er på ca 30m². Konseptet i korte trekk vil bli:

- Matsservering/take-away/catering. Kundene vil i hovedsak ta med seg maten, da areal for sitteplasser blir meget begrenset.
- Utsalg av ferdig tilberedte matvarer.
- Utsalg av blomster og gaver/interiør.

Spørsmål som er reist i anmodningen:

- Det er ønskelig å få avklart hvorvidt det er mulig å unngå kravet i TEK 10 (forskrift om tekniske krav til byggverk) § 12-9, vedrørende toalett tilpasset rullestolbruk.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen omfattes av "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, vedtatt av Oslo bystyre den 14.05.1986, S-2864. Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetatens kommentarer:Dispensasjon

Dersom det tidligere er gitt dispensasjon fra formålet (boligformål) til formål som skissert tiltaket faller inn under, vil skissert tiltak ikke være avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet for å kunne realiseres.

Det kan søkes om unntak fra kravet til universell utforming, jmfør TEK 10, § 12-1 og § 12-9.

Uttalelse fra annen myndighet:

- Det må innhentes uttalelse fra bydelen, bydel Østensjø.
- Det må innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet.

Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Det må innsendes søknad i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden må dokumenteres i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-2 og Forskrift om byggesak (SAK 10), kapittel 5. Etaten anbefaler at søknaden innsendes via Byggsøk.

Ansvarssystemet

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

Saksbehandlingstid:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-7 skal søknader etter pbl § 20-1, som ikke medfører dispensasjon fra plan, avgjøres innen 12 uker.

Gebyr:

Søknadspiktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Rabatter

Grunnbeløpet fratregges dersom søknaden er innsendt digitalt via Byggsøk.

Det gis også 15 % rabatt av gebyret under § 3-1, § 3-2 og § 3-3, med unntak av grunnbeløpet, dersom søknaden er komplett ved mottak (dvs. fullstendig dokumentert søknad uten mangler).

Det gis 50 % rabatt av gebyret under § 3-3 for tiltak som oppfyller kriteriene for passivhusnivå i henhold til gjeldende Norsk Standard og/ eller inngår i utviklingsprosjektet "FutureBuilt".

Det gis fritak fra gebyr under § 3-3-8 B og C for tiltak som medfører mer miljøriktig energiforsyning.

Det gis rabatt på 50 % under § 3-3-8 for tiltak på bygg med bevaringsverdi for bevaring eller tilbakeføring av fasader som er i tråd med kulturminnefaglig anbefaling.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.

Referatet er sendt ut i etterkant av møtet etter avtale med møtedeltageren.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2012 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - Saksbehandler

EKEBERGVEIEN 230

Utskrifter av dokumenter for tilsvarende
tiltak i Bydel Nordstrand 2011/2012.



Oslo kommune
Bydel Nordstrand
Bydelsdirektøren

Plan- og bygningsetaten
Postmottak

Dato: 10.02.2012

Deres ref:
201117747/4

Vår ref (saksnr):
201101203-6

Saksbeh:
Jan Nordahl, 23495047

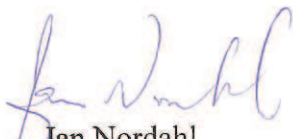
Arkivkode:
944.4

ANMODNING OM UTTALELSE - EKEBERGVEIEN 230

Det vises til henvendelse hit, datert 18.01.2012.

Vedlagt følger bydelsutvalgets uttalelse i sak 10/12, møtedato 09.02.2012.

Med hilsen



Jan Nordahl
spesialkonsulent



Bydel Nordstrand
Bydelsdirektøren
Besøksadresse:
Ekebergveien 243
1166 Oslo

Postboksadresse:
Pb. 98 Nordstrand
1112 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 50 50
E-post:
postmottak@bns.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.00539
Org.nr: 970 534 679



Vedtak

Arkivsak: 201101203

Arkivkode: 944.4

Saksbeh: Jan Nordahl

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Arbeidsutvalget	23.01.2012	9/12
Helse- og sosialkomiteen	30.01.2012	7/12
Byutvikling, miljø og samferdselskomiteen	31.01.2012	7/12
Bydelsutvalget	09.02.2012	10/12

SERVERINGSBEVILLING OG BRUKSENDRING – EKEBERGVEIEN 230, SÆTER

Nordstrand bydelsutvalg behandlet overfor nevnte sak på sitt møte 09.02.2012, sak 10/12, hvor det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

Vedtak:

- 1. Det anbefales at det gis bruksendring fra næringslokale til "take-away" og servering i det omsøkte lokalet i Ekebergveien 230, Sæter lokalsenter.*
- 2. Det anbefales at Wok N Roll AS gis serveringsbevilling for Ekebergveien 230, i tråd med søknad og forutsatt at det gis bruksendring.*

RETT UTSKRIFT 10.02.2012

Gunn Tove Bjørkli
konsulent bydelsutvalget



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ullring & Zernichow AS ark mnal
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 24.02.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201117747-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lise Budde

Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 230	Eiendom:	183/5
Tiltakshaver:	Wok n Roll AS	Adresse:	Ekebergveien 230, 1166 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS ark mnal	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL TILTAK - EKEBERGVEIEN 230

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til bevertning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 21.12.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til bevertning for etablering av "Wok n Roll".

Nytt kjøkken samt serveringsareal etableres i 1. etasje. I tillegg til servering vil virksomheten også ha tilbud om "take-away".

2. etasje innredes til internt bruk for virksomheten, herunder lager, kontor, spiserom, garderobe wc.

Tiltaket medfører kun mindre innvendige ombyggingsarbeider i forbindelse med etablering av kjøkken i 1. etasje, i tillegg til generell oppussing.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger/forretning/kontor/bevertning og underjordisk garasjeanlegg gjennom reguleringsplan for Sæter, Nordstrand lokalsenter, S-4054, vedtatt 11.02.2004. Eiendommen er underlagt planenes felt S3.

Uttalelser fra annen myndighet:

Arbeidstilsynet har med hjemmel i arbeidsmiljøloven § 18-9 gitt sitt samtykke til planene, vedtak datert 14.12.2011.

Bydel Nordstrand anbefaler i sitt vedtak av 10.02.2012 at det gis bruksendring fra næringslokale til "take-away" og servering i det omsøkte lokalet i Ekebergveien 230, Sæter lokalsenter.

Plan- og bygningsetatens krav om uttalelse fra Vann- og avløpsetaten frafalles, etter dokumentasjon på at serveringen primært er basert på tilberedning av kald mat/sushi servert i papp- og plastemballasje. I e-post av 24.01.2012 bekrefter tiltakshaver at det kun vil benyttes en liten frityr, hvorav olje blir kastet i eget avfall. Fettutskiller er som følge av overnevnte ikke påkrevd. Dersom driften endres kan kravet til fettutskiller tre inn, etablering av fettutskiller må da omsøkes særskilt.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søker redegjør for at tiltaket kan gjennomføres innenfor den samlede byggesakslovgivningen, dersom det i hht. pbl § 31-2 gis fritak fra forskriftskravene (TEK10) vedrørende krav til HC-toalett og energi.

Lokalet er så lite i 1. etasje (kun ca 34 m2 kundeareal), og så smalt (kun ca 3,5 m) at det er umulig å innpasse nytt HC-WC for besøkende/kunder, for dette vil hindre øvrig bruk og fremkommelighet. Videre vil antatt hoveddelen av virksomheten dreie seg om take-away virksomhet. Inngangen fra "torget" i senteret har trinnfri atkomst, med dørbredde 90 cm. Det søkes derfor om unntak fra krav om handikap toalett.

Lokalet er langt og smalt og med forholdsvis lite ytterveggflater i forhold til lokalets volum, og spesielt i forhold til hele byggets utvendige flate. En utbedring av fasadene vil bli uforholdsmessig kostbart i forhold til energi-gevinsten, og en endring av utførelse av vinduer/dører vil bryte med resten av eksisterende glass og dørpartier. Tiltaket er forsvarlig og får en hensiktsmessig bruk. Det søkes derfor om fritak fra energikravene.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket medfører ingen endringer på bygningens eksteriør.

Universell utforming

Tiltaket tilfredsstiller kravene til universell utforming med trinnfri atkomst, men krever unntak fra TEK10 for krav til HC-toalett. Plan- og bygningsetaten har vurdert at unntak kan gis, se redegjørelse i neste avsnitt.

Unntak fra TEK

Tiltaket søkes gjennomført med fravik fra TEK10 vedrørende etablering av HC-toalett og oppgradering ihht gjeldende energikrav.

Jfr. pbl § 31-2 skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. I samme paragrafs 4. ledd, kan kommunen gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Tiltaket søkes bruksendret til bevertning, hvilket er i tråd med gjeldende reguleringsformål og således forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

TEK10 § 12-5 (4) sier at byggverk for publikum skal ha planløsning og fordeling av rom som fører til at flest mulig på en likestilt måte har tilgang til og kan bruke alle deler av byggverket som er åpne for publikum. Samme forskrift § 12-9 (2) stiller krav til at det i byggverk med krav om universell utforming skal være minst ett toalett som er universal utformet, i de etasjer som har toalett. 1. etasjen utgjør samlet 52 m² hvorav ca 34 m² vil benyttes til kundeareal. Sett i sammenheng med at lokalet er relativt smalt vil det vanskelig la seg gjøre å innpasse et toalett innenfor de gjeldende krav til universell utforming, uten at dette skal gå utover øvrig bruk og fremkommelighet i lokalet. Plan- og bygningsetaten finner å kunne gi unntak fra krav om fullverdig HC-toalett.

Eksisterende byggverk tilfredsstillende ikke dagens krav etter TEK 10 kap.14. Det angjeldende lokalet er smalt og med forholdsvis lite ytterveggflater i forhold til lokalets volum, og spesielt i forhold til hele bygningens totale fasade. Søker angir at en utbedring av fasaden vil bli uforholdsmessig kostbar i forhold til energi-gevinsten, samt at en endret utføring av vinduer/dører kun for dette ene lokalet, vil bryte med eksisterende glass og dørpartier i fasaden. Plan- og bygningsetaten ser at en oppgradering til gjeldende energikrav for dette ene lokalet lett vil kunne medføre at hele fasaden må innlemmes, og at slikt løft vil medføre uforholdsmessige kostnader. Ytterveggflatene for omsøkte areal er uansett så små at besparelsen av energikostnader på sikt vil være minimal sett i forhold til utgiftene. Etaten finner etter dette å gi unntak fra energikravene.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201117747	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
985896925 ENERGIMA AS	PRO, tkl 1: ventilasjonsarbeider. UTF, tkl 2: ventilasjonsarbeider. UTF, tkl 2: bygningsmessige arbeider begrenset til hulltagning for ventilasjonskanaler etc, samt branntetting av disse hulltagningene.
994551426 STEPHAN FENIANT (SF RØR)	PRO, tkl 1: rørarbeider. UTF, tkl 2: rørarbeider.
879677882 ULLRING & ZERNICHOW AS ARK MNAL	SØK, tkl 2. PRO, tkl 2: arkitekturprosjektering, prosjektering brann/lyd/bygn.fysikk.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201117747			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan A	D:1a	23.11.2011	1/7
Plan 1. etasje	E: a	18.01.2012	6/3
Plan 2. etasje	E: b	18.01.2012	6/4

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 § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.be.no.

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.02.2012 av:

Lise Budde - Saksbehandler

Monica Lilloe-Salvesen - for enhetsleder Per Arne Horne

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Wok n Roll AS, Ekebergveien 230, 1166 OSLO, hanghelen@gmail.com