



Arkivsak:

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang:
Byutviklingskomiteen

Møtedato:
03.09.2012

SAKER SOM ER BEHANDLET ADMINISTRATIVT SOMMEREN 2012

Sak 1

LØRENFARET 1-3 INVITASJON TIL OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Sammendrag:

Forslagsstiller er Dark Arkitekter for Oslo Pensjonsforsikring AS. Forslagsstiller ønsker å omregulere Lørenfaret 1-3.

Lørenfaret 1-3 består i dag av tre hovedbygg. Lørenfaret 1a og 1b er regulert til industri, lager og verksted, (vedtatt i reguleringsplan S-2864 14.05.86). Lørenfaret 3 er regulert til kombinert bebyggelse, industri, kontor og lager, (vedtatt i reguleringsplan S-1714, vedtatt 04.08.71).

Kommunedelplan for Økernområdet, er vedtatt i bystyret 26.05.2004, og vil trolig gå foran de gamle reguleringene. Kommunedelplanen for Økern, legger opp til bolig, næring og allmenntilrettelegging formål.

<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/kbp%20okeren%20webb.pdf>

I kommunedelplanen for Økernområdet er Lørenfaret 1b og deler av Lørenfaret 1a avsatt til senterområde. Tillatt utnyttelsesgrad i senterområde er satt til 250 % og tillatt gesimshøyde 42meter, dvs. ca 12 etasjer.

Lørenfaret 3 og deler av Lørenfaret 1a er avsatt til bolig. Tillatt utnyttelsesgrad for bolig er 100-150 %, med tillatt høyde 28 meter, dvs. ca 8 etasjer.

Forslagsstiller ønsker å rive bebyggelsen i Lørenfaret 1a og b og erstatte dem med nybygg og å bygge om Lørenfaret 3. Videre ønsker de økt utnyttelsesgrad og endrede formål. De ønsker innspill på hva bydelen mener nye formål kan være.



Følgende uttalelse er oversendt Plan- og bygningsetaten:

”Det vises til planinitiativ for Lørenfare 1-3 mottatt 25.4.2012. Bydel Grünerløkka har vurdert planinitiativet og har følgende merknader:

Bydelen presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på omkringliggende tomter. Vi mener det er viktig at barn og unge som bor i dette område har nok uteareal. Bydelen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer.

Når det gjelder behov for barnehage og skole i området, forutsettes det at forslagsstiller henvender seg til Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning for innspill. Utover dette har Bydel Grünerløkka ingen bemerkninger til planinitiativet for Lørenfare 1-3.”

Sak 2

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERING KORSGATA - MARKVEIEN OG THORVALD MEYERS GATE

Følgende uttalelse er oversendt Bymiljøetaten:

”Saken har ikke vært til behandling i byutviklingskomiteen, men ble sendt komiteens medlemmer per e-post. Følgende tilbakemeldinger er kommet fra partiene:

”Det er et stort behov for beboerparkeringsplasser på Nedre Grünerløkka, det må derfor finnes nye plasser før noen fjernes. For eksempel er det mulig å få til 3-4 plasser lengre inn i Korsgata (v/ Markveien 57).” FrP.

”Regulering av Korsgata har tilknytning til omregulering av Markveien. Byplankontoret er invitert til første BU-møte i høst for å diskutere dette. Saken om Korsgata bør også være et tema her for å se det i sammenheng.

Det er mye sykkeltrafikk ned Thorvald Meyers gate - Olaf Ryes plass - Markveien. Vi etterlyser generelt bedre løsninger for syklistene i dette området.” SV.

I bydelsutvalget 21. juni ble ”Markveien som gå - og sykkelgate” behandlet, sak 86/12. Følgende vedtak ble fattet.

”Bydelsutvalget viser til bystyrets vedtak:

1. Byrådet bes med utgangspunkt i vedtatt regulering igangsette arbeidet med omgjøring av Markveien til gå - og handlegate. Byrådet bes involvere bydelen i arbeidet.

2. Byrådet bes særlig vurdere hvordan det kan legges bedre til rette for syklistene, herunder å legge til rette for sykkeltrase i Markveien. En slik vurdering må ses i sammenheng med etablering av sammenhengende sykkeltraseer gjennom sentrum i Oslo.

Bydelsutvalget kan ikke se at bystyrets vedtak er oppfylt ved fremlagte prosjektplan. Spesielt er bydelsutvalget kritisk til at dagens kjøremønster skal opprettholdes, samtidig som forholdene for syklistene synes å ha blitt dårligere, snarere enn bedre. Bydelen kan heller ikke se at den har vært involvert i prosessen etter bystyrets vedtak.

Bydelsutvalget ber bymiljøetaten redegjøre for hvorfor man har sett bort i fra vesentlige punkter i bystyrets vedtak i bydelsutvalgets møte 20. September 2012.

Kopi: bystyrets samferdsels- og miljøkomité og Byrådsavdeling for miljø og samferdsel”

<http://www.bydel-grunerlokka.oslo.kommune.no/politikk/2012/bydelsutvalget/>

Vi gjør oppmerksom på at Bymiljøetaten skal møte i bydelsutvalget 20. september for en redegjørelse om Markveien.”

Sak 3

THORVALD MEYERS GATE 36 A - HOTEL HAVANA -BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL BEVERTNING

Sammendrag:

Klima arkitektur søker om bruksendring fra forretning til bevertning/ servering, for Viva Zapata AS/ Hotel Havana, Thorvald Meyers gate 36a.

Bakgrunn:

Forretningen Hotel Havana, som driver delikatesseutsalg og catering i Thorvald Meyers gate 36a, ønsker å tilby servering i deler av lokalet. De søker bruksendring fra forretning til bevertning/ servering. Bevertningen vil foregå i en egen sone av lokalet (34,1 kvm, se grunnplansskisse), mens utsalgsdelen av butikken opprettholdes i en redusert utgave.

Som svar til en protest fra naboer i forbindelse med nabovarslingen av tiltaket, presiserer søker følgende:

Det gjøres ingen bygging mot bakgården. Det gjøres kun innvendige og bruksmessige endringer som ikke påvirker bakgården.

Hotel Havanas gjester vil ikke ha tilgang til bakgården. Det skal ikke forekomme røyking i bakgården, hverken fra gjester eller ansatte.

Bakgården skal opprettholdes som et stille område, og publikum skal ikke ha adgang til denne. Hotel Havana skal fortsette som i dag. Den eneste vesentlige forskjellen er at halvparten av butikken blir gjort om til lettere servering. Det er ikke vår intensjon å lage et ”utested” med den støyen det medfører. Kundene kommer til å benytte butikken som før, med inn- og utgang kun fra Thorvald Meyersgate.

Bygården i Thorvald Meyers gate 36a er verneverdig. Tiltaket vil ikke føre til endringer i fasadene.

Tilgjengelighet for bevegelseshemmede: En av de to inngangene er uten høydeforskjell fra gata og er tilgjengelig med rullestol. Toalettet har tilgang for rullestol fra en side.

Søknad om skjenkebevilling ble behandlet i helse- og sosialkomiteen 6.6.2012.

Vedtak:

Søknad om serverings- og skjenkebevilling fra Viva Zapata AS for Hotel Havanna, Thorvald Meyers gate 36, åpningstid inne/skjenketid inne; 03:30/03:00, anbefales ikke. Stedet ligger i et område som allerede har mange skjenkesteder, og det er etter næringspolitiske hensyn ønskelig med et mangfold der det er flere forretningstilbud enn alkoholskjenking. Generelt gjelder også det alkoholpolitiske synspunkt at bydelen alt har svært mange serveringssteder for alkohol og at det er ønskelig å redusere antallet skjenkesteder.

Merknad fra Rødt:

Stedet har tidligere fått salgsbevilling, og kan dermed ikke både ha serverings- og skjenkebevilling samtidig med salgsbevilling. (Lov om omsetning av alkoholholdige drikker § 3-1 siste setning i andre avsnitt).

Vurdering:

Bruksendringen vil, i følge søker, ikke medføre bygningstekniske endringer for omgivelsene eller for naboene. Publikumsadkomsten blir ikke endret, og virksomhetens besøkende vil ikke ha tilgang til bakgården.

Hensyn til tilgjengelighet for bevegelseshemmede synes ivaretatt.

Medisinskfaglig uttalelse:

Bydelsoverlegen forutsetter at støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstillende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Bydelsoverlegen har erfaringer med at musikkaktiviteter og vifte-/ ventilasjonsanlegg vil kunne medføre støyplager for boliger i samme eller tilstøtende bygninger.

Bydelsoverlegen forutsetter videre at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

For serverings- og skjenkesteder der det benyttes lyd- og musikk, levende musikk og lignende vises det til anbefalingene i Musikk og helse – veileder til arrangører og kommuner.

Virksomheter som serverer mat må sikre at nærliggende boliger ikke sjeneres av lukt, samt at det må innarbeides tilfredsstillende rutiner for avfallshåndtering og forebygging og utrydding av skadedyr, jf. forskrift om skadedyrbekjempelse, kapittel 2.

Følgende uttalelse er oversendt Plan- og bygningsetaten:

”Det vises til søknad om bruksendring av Thorvald Meyersgate 36a, mottatt 25.06.2012. Det har ikke vært avholdt møte i byutviklingskomiteen. Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka har vurdert søknaden og har følgende uttalelse:

Bydelsadministrasjonen forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas og at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikk, tilfredsstillende tekniske forskrifter.

Bydelsadministrasjonen har ingen innsigelser til at bruksendringen godkjennes.

Bydelsadministrasjonen gjør for øvrig oppmerksom på at bydelens Helse- og sosialkomité ikke har anbefalt at stedet får skjenkebevilling.”

Sak 4

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR BRUKSENDRING THORVALD MEYERS GATE 51

Sammendrag: Sivilarkitekt Tom Gyran as søker, på vegne av Thorvald Meyers gate 51 AS ved Abel Eiendomsforvaltning AS, om bruksendring for bakgårdsbygningen i Thorvald Meyers gate 51 og dens gårdsrom. Det søkes bruksendring fra næring til restaurantdrift med kunstutstilling, utendørs bevertning og parkering mv.

Det søkes også om tre dispensasjoner: fritak fra krav til energieffektivitet, fritak fra gjeldende reguleringsplan fra formål bolig til bevertning, og fra formål bolig til uteservering.

Det er kommet en protest til bruksendringen fra Borettslaget Olaf Ryes plass 12, som ikke ønsker serveringssted i bakgården.



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Til saken

Dato: 10.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201290834-2

Saksbeh:

Lasse Elden, 23 42 26 75

Arkivkode:

532

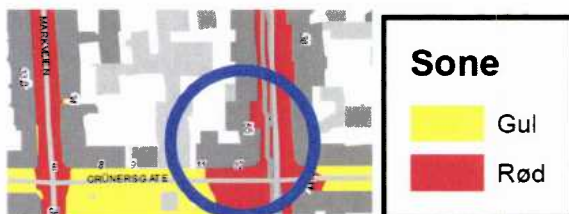
**GNR 228 BNR 493 -THORVALD MEYERS GATE 51 - BRUKSENDRING -
MEDISINSK FAGLIG UTTALELSE**

Det vises til Plan- og bygningsetaten oversendelse av 10.07.2012 i forbindelse med bruksendring i Thorvald Meyers gate 51.

Bydelsoverlegen skal etter *lov om folkehelsearbeid* (folkehelseloven) § 27 (Samfunnsmedisinsk kompetanse) gi samfunnsmedisinsk rådgivning i kommunens folkehelsearbeid, jf. §§ 4 til 7.

Vurdering

Thorvald Meyers gate 51 og omkringliggende boliger ligger i et sterkt trafikkert område, se usnitt fra støykart under.



Bydelsoverlegen vurderer at en bruksendring av bakgården i Thorvald Meyers gate 51 til å omfatte uteservering, vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. *forskrift om begrenning av støy* § 1, punkt 1 og 2, for berørte naboer. Boligene i Grüners gate vil ved en slik bruksendring kunne miste en stille side og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold.

I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442). Kommunene bør således ikke tillate etablering av ny støyende virksomhet i slike områder.

Borettslaget Olaf Ryes plass 12 har sendt inn protest til Plan- og bygningsetaten.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjon
en

Postadresse:
Postboks 2128
Grünerløkka
0505 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 26 01

E-post:
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 512

Internett:
www.bga.oslo.kommune.no

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen fraråder at det gis bruksendring til uteservering i bakgården i Thorvald Meyers gate 51.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Følgende uttalelse er oversendt Plan- og bygningsetaten:

”Det vises til søknad om bruksendring av Thorvald Meyersgate 51, mottatt 10.07.2012. Det søkes om bruksendring for bakgårdsbygningen og dens gårdsrom fra næring til restaurantdrift med kunstutstilling, utendørs bevertning og parkering mv. Det har ikke vært avholdt møte i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka. Bydelsadministrasjonen har vurdert søknaden og har følgende uttalelse:

Som høringsinstans i bygge- og reguleringsaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Derfor fraråder Bydel Grünerløkka dispensasjoner når det gjelder krav til energieffektivitet.

På bakgrunn av vedlagte uttalelse fra bydelsoverlegen, fraråder Bydel Grünerløkka at bakgården i Thorvald Meyersgate 51 brukes til servering.

Bydelsadministrasjonen forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas og at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstillende gjeldende tekniske forskrifter.

Bydelsadministrasjonen har ellers ingen innsigelser til at bruksendringen godkjennes.”

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen saken til orientering.