



**Arkivsak:**

**Arkivkode:**

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**  
Byutviklingskomiteen

**Møtedato**  
15.10.2012

---

**37/12 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR BRUKSENDRING FRA BOLIG/ KONTOR TIL BEVERTNING - THORVALD MEYERS GATE 56 B 2. ETASJE.**

**Sammendrag:**

Thorvald Meyers gate 56 b er en murgård med to etasjer, kjeller og loft. Førsteetasje huser utestedet Kaos. I andre etasje og på loftet er det kontorer. Søker ønsker å bruke andre etasje til servering for å utvide utestedet. Det søkes om dispensasjoner for kravet om universell utforming, fra energikravet og fra reguleringsformålet. Det foreligger protester fra naboer.

**Tidligere behandling av saken:** Saken har ikke vært til behandling i bydelen tidligere.

**Eier/ søker:** Puls arkitekter søker for Spabo Næring AS.

**Dagens situasjon:**

Thorvald Meyers gate 56 b er en murgård med to etasjer, kjeller og loft. Førsteetasje huser utestedet Kaos. I andre etasje og på loftet er det kontorer. Søker ønsker å bruke andre etasje til servering for å utvide utestedet. I følge gårdeier vil ikke tiltaket påvirke naboene.

Gården står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

**Dispensasjoner:**

Det søkes om dispensasjon for kravet om universell utforming. Søker mener at dersom de skal imøtekomme kravet om universell utforming vil dette føre til en urimelig stor tilleggskostnad og det ville være svært omfattende i forhold til tiltakets art. De opplyser at første etasje - der Cafe Kaos ligger i dag, bakgården - hvor det er uteservering, kjelleren - hvor de har lager for virksomheten, inngangen til dagens serveringssted og kjøkkenet ikke er tilpasset bevegelseshemmede. De har heller ikke toalett tilpasset bevegelseshemmede.

Det søkes om dispensasjon for energikravet i TEK 10. Søker mener etterisolering kun kan gjøres utenfra og at dette vil være fasadeendring.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringen, byggeområde for boliger (S-2255). Argumentene er at lokalene ikke benyttes som regulert formål bolig i dag, og at det ikke egner seg som bolig fordi det er mye støy fra serveringsstedet i 1. etasje om nettene.

**Støy:**



I flere år har beboere i Thorvald Meyers gate 58 meldt om støy fra Cafe Kaos. Det har vært utført målinger i gården som viser at støyen overskrider tillatte lydnivåer. I en målerapport fra 2005 skriver Helse- og velferdsetaten: "I foreliggende situasjon er det åpenbart at de som har leilighet vegg i vegg med Cafe Kaos får søvnforstyrrelser og at trivselen i nrområdet/ leiligheten blir ødelagt av støyen fra musikken tilhørende Cafe Kaos." og videre "HEV har grunn til å tro at dette er helseskadelig støy." Cafe Kaos har gjentatte ganger fått pålegg om å utføre støyreducerende tiltak.

Tidligere i år fikk Cafe Kaos en tvangsmulkt etter at pålegg om støyreducerende tiltak fra bydelsoverlegen ikke er imøtekommet.

#### **Protester/ merknader fra naboer:**

Det er i flg. søker kommet en skriftlig protest. Ruud Eiendom, som eier nabogården Thorvald Meyers gate 58 skriver: "Vi er i dag sterkt plaget av støy fra Cafe Kaos, og har bl.a. måttet sette ned husleien for tilstøtende leilighet på vår eiendom."

I sitt svar til protesten fra Thorvald Meyers gate 58 skriver søker at de mener en utvidelse av serveringsarealet ikke vil øke støynivået for naboene.

Sameiet Olaf Ryes plass 1 oppsøkte bydelen i sommer for å protestere mot planene. De opplyste om at Cafe Kaos skaper mye støy for naboene med dagens situasjon. De mener at dersom virksomheten utvides til andre etasje vil støyen bære enda lenger.

#### **Vurdering:**

Søknad om fritak fra energikravet: I Bydel Grünerløkkas handlingsplan for reduksjon av klimagasser heter det "Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker skal bydelen vektlegge miljøhensyn." Bydelen ønsker derfor ikke at søker skal få fritak fra energikravet.

Søknad fra fritak fra kravet om universell utforming: I Bydel Grünerløkkas handlingsplan for universell utforming heter det: "Byutviklingskomiteen skal brukes aktivt i hørings saker, blant annet ved å kreve universell utforming i alle overordnede reguleringsplaner og byggeplaner." Bydelen ønsker ikke at søker skal få fritak fra kravet om universell utforming. Bydelen mener det også må settes krav om universell utforming i lokalene som benyttes til servering i dag.

Søknad om fritak fra regulert formål: Søker skriver at lokalene i andre etasje ikke er egnet som bolig på grunn av støy fra serveringsstedet i første etasje. Naboer har siden 2005 klaget på støy fra serveringsstedet. En utvidelse av serveringen vil trolig føre til økt støyplage for naboene, spesielt for de som har sin leilighet vegg i vegg med lokalene, men også for andre naboer. Bydelen tror bruksendring vil være til ulempe for naboene, og ønsker derfor ikke å anbefale dispensasjonssøknaden om fritak fra regulert formål.

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Byutviklingskomiteen anbefaler ikke bruksendringen av Thorvald Meyers gate 56 b, andre etasje til servering.

Av hensyn til naboer anbefales ikke søknaden om dispensasjon fra regulert formål.

På bakgrunn av bydelens handlingsplan for universell utforming anbefales ikke dispensasjonssøknaden om fritak fra kravet om universell utforming.

På bakgrunn av bydelens handlingsplan for reduksjon av klimagasser anbefales ikke dispensasjonssøknaden om fritak fra energikravet i teknisk forskrift.

Dersom Plan- og bygningsetaten likevel godkjenner bruksendringen, ønsker bydelen at tilfredsstillende støyreducerende tiltak for hele bygningen er utført før brukstillatelse gis.