

Vedlegg C-04

Nedre Løkka Borettslag
V/Ivar Kufås

Oslo, 19. november 2012

Byggeplass	Korsgata 25	Eiendom: 228/136
Tiltakshaver	Eiendomsselskapet Merkantilbygg as	Adr.: Colbjørnsensgt. 1, 0256 Oslo
Rådgiver	Arcasa Arkitekter AS	Adr.: Sagveien 23 C, 0459 Oslo
Tiltakstype	Bakeri/restaurant	Tiltaksart: Bruksendring/ombygging
SAK:	NABOVARSEL – BRUKSENDRING og OMBYGGING	

Nabovarselet gjelder følgende tiltak

1. Hovedbygget mot gaten, bruksendring fra butikk type utsalg for keramikkverksted til butikk, utsalg av bakerivarer bl.a. fra eget bakeri.
2. Bakgårdsbygget, bruksendring fra forretning type keramikkverksted til bakeri og servering type restaurant.
3. I bakgården søkes bruksendring for en mindre del av bakgården fra formål fellesareal til (ute)servering.
4. Innvendig ombygging med nødvendige fasiliteter, kjøkken toaletter osv.
5. Fasade oppgradering i form av innsetting av vinduer i stedet for dør i 2. etasje, innsetting av vindu i blendet dørhull og innsetting av vindu i garasje port. Disse endringene gjøres i samråd med byantikvaren.

Bruksendringen i punkt 2 og 3 krever dispensasjoner fra reguleringen.

Ombyggingen kan utløse behov for dispensasjon fra teknisk forskrift.

Tilsvar til nabomerknad

Vi bekrefter å ha mottatt Deres nabomerknad hvor det uttrykkes bekymring for støy fra bakgårdsaktiviteten og da spesielt overfor de som har leilighet på bakkeplan øst for eiendommen. Vi har skjont at det er ønsket om å knytte begrensninger til åpningstider og alkoholserving i bakgården. Vi ser også at det for øvrig gis positive signaler til tiltaket og at Dere ser det som en ny kvalitet for området.

Vi er imidlertid innstilt på å finne frem til måter å skjerme beboerne i nabogården på best mulig måte og dette kan gjøres best i samråd med naboene. Her finnes flere løsninger

avhengig av hva man ønsker å oppnå. Høyere gjerde med lyddempende oppbygning, beplantning osv.

Når det gjelder alkoholserving og åpningstider og begrensning av dette så viser vi til allerede oppsatte normer for dette i bydelene.

Eventuelle begrensninger av dette i form av vilkår i tillatelse er det opp til plan- og bygningsetaten å avgjøre eventuelt i samråd med bydelen. Men vi gjør oppmerksom på og vil sterkt belyse at Kolonihagen har hatt et slikt konsept i bakgården i Frognerveien 33 med et velfungerende forhold til naboene i de omkringliggende bygårdene der. Det er fordi at konseptet Kolonihagen har fokus på de kulinariske opplevelsene ved mat og drikke og ikke kan sammenlignes med et typisk skjenkested med utstrakt alkoholserving og påfølgende høyt lyd-og støynivå.

Bakgården i Korsgata 25 er dessuten langt mer lukket og skjermet mot nabogårdene enn bakgården i Frognerveien 33.

Vi har et ønske om fortsatt godt naboforhold og vil bestrebe oss på å gjøre konseptet mottakelig for naboene og at dette vil tilføre en ny kvalitet til området og dets utvikling.

Med vennlig hilsen
Arcasa Arkitekter AS

Hein Wodstrup

Kopi; Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS v. Morten Hiemeyer (mh@merkantilbygg.no)