



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

Dato: 14.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

**BU-sak 182/2012 – BUK-sak 33/2012: GRØNLANDSLEIRET 23 GBNR 230/89 -
UTTALELSE TIL SØKNAD OM BRUKSENDRING OG FASADEENDRING**

Bydelsadministrasjonen mottok 08.11.2012 anmodning om uttalelse til byggesak med saksnummer 201203033, bruksendring til restaurant med påfølgende fasadeendringer i Grønlandsleiret 23. Frist for uttalelse er satt til fire uker.

Gjeldende planstatus

Tomten er regulert til spesialområde bevaring blandet og fellesområde (lek og opphold) i S-4095 felt C, vedtatt 09.06.2004.

Saksopplysninger

Det søkes om fasade og bruksendring av tilbygg til gbnr 230/80 i Margit Hansens gate/Grønlandsleiret 23. Tilbygget er i dag et nedslitt lagerbygg med inngang fra Jens Evensens plass hvor det er ønske om å bruke til restaurantvirksomhet (pølserrestaurant). Ansvarlig søker er Fantastic Norway AS, på vegne av Jens Evensen Eiendomsselskap AS. Det søkes om å åpne et større vindu i fasaden mot Margit Hansens gate. Frontfasaden mot Grønlandsleiret gjenåpnes i full størrelse. Det lages et dekke fra tilbygget og ut på Jens Evensens plass, hvor det anlegges sitteplasser for restaurantens gjester.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 6 hvor det er anført at forretning og bevertning kun tillates lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Det søkes dispensasjon for å tillate bevertning i kjelleretasjen. Tiltaket medfører avvik fra TEK10 § 31-2 vedrørende energikrav grunnet byggets alder, og fordi det er valgt å følge Byantikvarens frarådning av påføring av vegger da det er bekymring for forvitring.

Dispensasjonen fra reguleringsplanen bestemmelser begrunnes med at det er ønskelig å oppgradere fasaden og å aktivere arealet ved å åpne en pølserrestaurant som skal fortelle historien om bygget og Jens Evensens pølsemakeri som opprinnelig var lokalisert i bygget. Kjelleren skal også benyttes til bevertning gjennom at originale saltekar i betong som tidligere ble benyttet til salting av pølser nå skal tas i bruk som sittegrupper i restauranten. Å benytte



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

kjelleren til bevertning henger i følge ansvarlig søker sammen med en generell oppgradering og renovering av de ubrukte arealene i kjelleren og et ønske fra tiltakshaver om å få kunne benytte dem. I tillegg er det tenkt at å oppgradere kjelleren skal gi forbedrete fasiliteter for de ansatte, og for å få tilstrekkelige produksjonsarealer.

Prosjektet vil ikke tilrettelegge for bil, mens besøkende med sykkel henvises til sykkelparkering i bakgård hvor det skal opparbeides 23 plasser.

Byggets 1. etasje vil være universelt utformet.

Uttalelser fra kulturminnemyndigheter

Byantikvaren har i uttalelse datert 12.08.2011 anbefalt tiltaket.

Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren er positiv til en oppgradering av Margit Hanssens gate/Grønlandsleiret 23 og Jens Evensens plass med fokus på områdets historie og vil anbefale bruksendring fra lager til restaurantvirksomhet. Et tiltak som aksentuerer Jens Evensens plass *som et uterom* er velkomment, da den i dag er benyttet til parkeringsplasser, og på ingen måte er tydelig som egen plass i bybildet.

Saken har vært forelagt bydelsoverlegen som har følgende uttalelse:

Det forutsettes at tekniske installasjoner som f.eks ventilasjonsaggregat og lignende monteres på en slik måte at støy ikke genereres til omkringliggende naboer og skaper støyende forhold for disse. En innbygging av de tekniske installasjoner kan også være en løsning.

For å unngå luktsjenanse må ventilasjonen trekkes over tak. Helsemyndighetene har erfaring for at naboer blir sjenert når ventilasjonen avsluttes på en vegg slik som innsendte plantegninger. Det vises til Forskrift om miljørettet helsevern kapittel 3, fastsatt ved kgl.res. 25. april 2003 med hjemmel i lov 24.juni 2011 nr 29 om folkehelsearbeid (folkehelseloven) med senere endringer.

Bydelsdirektørens vurdering

- Bydelsdirektøren anbefaler bruksendring og fasadeendring av Margit Hanssens gate/Grønlandsleiret 23 slik at Jens Evensens plass aksentueres bedre. Tiltaket vil formidle bydelens historie på en positiv måte.
- Bydelsdirektøren støtter ansvarlig søker i vurderingen av å fjerne parkering fra gateplan.
- Det forutsettes at tiltaket ikke vil medføre støy eller luktplager for omkringliggende naboer, jf bydelsoverlegens uttalelse.

Bydelsdirektøren innstiller bydelsutvalget til å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget anbefaler bruksendring og fasadeendring av Margit Hanssens gate/Grønlandsleiret 23 slik at Jens Evensens plass aksentueres bedre. Tiltaket vil formidle bydelens historie på en positiv måte.
2. Bydelsutvalget støtter ansvarlig søker i vurderingen av å fjerne parkering fra gateplan.
3. Det forutsettes at tiltaket ikke vil medføre støy eller luktplager for omkringliggende naboer, jf bydelsoverlegens uttalelse.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg til søknad om rammetillatelse
Forhåndsuttalelse – Byantikvaren
Følgelbrev – supplerende dokumentasjon
Fraviks- og dispensasjonssøknader
Reguleringskart
Situasjonsplan
Utomhusplan
Tegninger eksisterende situasjon
Tegninger ny situasjon