

Fantastic Norway AS  
Storgata 37 a  
0182 Oslo

Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Oslo, 27 September 2012

**FØLGEBREV - Supplerende dokumentasjon til saksnummer 201203033-4**

**Byggeplass:** Grønlandsleiret 23 - Gnr. 230 - Bnr. 89

**Tiltaksart:** Rammesøknad - Fasade og bruksendring

**Tiltakshaver:** Jens Evensens Eiendomsselskap AS, Platous gate 18, 0190 Oslo

**Søker:** Fantastic Norway AS, Storgata 37 A, 0182 Oslo

Jeg viser til mangelbrev datert 15.05.2012, vedrørende saksnummer 201203033-4.

Rammesøknaden gjelder ombygging fra lager til restaurant og vi søker bruks- og fasadeendring i eiendommen Gnr. 230/ Bnr. 89 i Grønlandsleiret 23.

Det søkes dispensasjon for fravik fra energikravene i TEK 10, samt dispensasjon fra § 4.5 i reguleringsbestemmelsene (S-4095).

**Utfyllende opplysninger til søknaden:**

- Siden rammesøknaden var innsendt første gang, er kjellerarealet inndratt i restauranten etter ønske fra tiltakshaver. Reguleringsbestemmelsenes (S-4095) § 4.5. sier at som sier at forretning og bevertning kun tillates lokalisert i 1.etasje mot gaten. Vi søker dispensasjon fra § 4.5 og dispensasjonssøknad med redegjørelse for dette finnes vedlagt.
- Dispensasjonssøknaden for inndragelsen av kjellerarealene krever ny nabovarsling. Det ble sendt ut nytt nabovarsel den 13.09.2012. Gjenpart og kvittering på nabovarslet er vedlagt som eget vedlegg. Vi har ikke mottatt noen merknader.
- Det er opprettet en ny versjon av gjennomføringsplanen for prosjektet, da nye prosjekterende parter (ingeniør Bygningsfysikk og Branningeniør) er dratt inn i prosjektet. Vedlagt søknaden er revidert gjennomføringsplan, samt søknader om ansvarsrett og sentral godkjenning fra alle prosjekterende parter (Vedlegg G1 og G2)
- Ny situasjonsplan er vedlagt.
- Første nabovarsel ble gjennomført i Februar 2012 i forbindelse av innsendelsen av rammesøknaden. Gjenpart av dette nabovarslet er vedlagt. Vi mottok ingen merknader.
- Det kommer frem av vedlagte plantegning er hvilke områder som regnes inn i tiltaket. Arealene som er med i tiltaket er markert med sort. I omsøkt situasjon inndras 4 kvm nytt areal i kjeller i forbindelse med installasjon av ny trapp som gjør at bruksarealet øker noe. Grad av utnytting vil derfor være:

**BRA eksisterende situasjon:**

BRA 1. etg:	176 m <sup>2</sup>
BRA kjeller:	116 m <sup>2</sup>
<u>Samlet BRA eksisterende situasjon:</u>	<u>292 m<sup>2</sup></u>

**BRA omsøkt situasjon:**

BRA 1. etg:	176 m <sup>2</sup>
BRA kjeller:	120 m <sup>2</sup>
<u>Samlet BRA omsøkt situasjon:</u>	<u>296 m<sup>2</sup></u>

**T-BRA** vil ikke endres som følge av tiltaket da arealene i 1.etg ikke endres i omsøkt situasjon og siden inndragelse av kjellerareal i bruksarealet (bruksareal under terreng) ikke regnes inn i T-BRA jf. S-4095, §4.

- Det søkes om fravik fra energikravene i TEK 10. Søknaden er vedlagt denne sendingen.

- Skjema for energibruk i tiltaket, samt redegjørelse for fravik fra energikravene i TEK-10 er utarbeidet av rådgivende ingeniør og finnes vedlagt.
- Krav til balansert ventilasjon medfører ingen fasadeendringer. Email korrespondanse med teknisk sjef i Jens Evensens Eiendom bekrefter dette. Kopi av email korrespondansen er vedlagt.
- Utomhusplan med forklaringer finnes vedlagt. I dag er det anlagt to private parkeringsplasser på uteområdet foran tilbygget mot Grønlandsleiret. Disse foreslås fjernet og omgjort til uteservering. Dette gjør det mulig å bruke plassen som ellers ville blitt brukt til parkering til andre formål. Tomtens sentrale plassering gjør det lite gunstig å tilrettelegge for biltrafikk. Varelevering skjer fra gaten via Grønlandsleiret, inn gjennom hovedinngangen til restauranten. Hvor uteserveringen planlegges anlagt skrånere i dag terrenget fra tilbygget og opp mot Grønlandsleiret. Dette terrenget planeres ut slik at plassen tilrettelegges for servering. Nivåforskjellen hentes inn igjen ved at gulvivaet i hele restaurantens første etasje heves opp på gatenivå.
- Oppdatert tegningssett er vedlagt søknaden. Tegningssettet innbefatter sist godkjente forhold, eksisterende forhold og omsøkt situasjon.
- Garderobe, dusj og toalett for restaurantens personale legges til kjelleretasjen. Garderobe og personaletoalett er dimensjonert for omkring 6 personer, da dette er antallet ansatte som antas å arbeide i restauranten på samme skift. Toalettet er felles for mannlige og kvinnelige ansatte, da virksomhetens størrelse forsvare dette (Jf. Forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler, § 40). Garderoben har 6 separate, låsbare garderobeskap. Dusjforholdene er dimensjonert til bruk for 2-3 personer, da det kun vil være kjøkkenpersonalet (kokker og oppvask) som har arbeid av en art som gjør dusj påkrevd (Jf. Forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler, § 39).
- Restauranten er universelt utformet i hele 1. Etasje. Rullestolbrukere har som brukere til restauranten tilgang til alle fasiliteter (uteservering, innendørs sitteplasser og servering, samt 2 universelt utformede toaletter). Rullestolbrukere har ikke adgang til kjelleretasjen, heller ikke personale dusj- og garderober i kjelleretasjen, og kan slik vanskelig arbeide i restauranten. Restauranten har arbeidsfunksjoner som vanskelig kan ivaretas av personer med funksjonsnedsettelse. Veiledningen til TEK-10 sier at § 12-5, 5 ledd ikke gjeder for byggverk eller del av byggverk som etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse (jf. TEK-10, § 12-1). Med en vurdering om at personer med funksjonsnedsettelse vanskelig vil kunne arbeide i restauranten er derfor personale dusj, personalgarderobe og personaltoalett ikke universelt utformet og lagt til kjelleretasjen.
- Det finnes ikke et eget spiserom for de ansatte i restauranten. De ansatte henvises til å ta spisepauser i restauranten og det vil være et eget, reservert bord avsatt til dette formålet. Vi har etter konfigurering med Arbeidstilsynet (telefonsamtale med seniorinspektør Nils Elkjær) fått opplyst at det er en forvaltningspraksis at i små restauranter med plassmangel, kan betjeningen spise i restaurantlokalene om det finnes reserverte eller delvis skjermede bord. Veiledningen til forskriften (Forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler, § 41) sier at eksempel på sistnevnte type lokaler kan være spiserom i annen virksomhet eller adgang til offentlig spisested med reserverte plasser. Siden en restaurant er et offentlig spisested kan en velge en løsning hvor det reserveres plasser i egen virksomhet. Vi gjør oppmerksom på arbeidsmiljøloven § 10-9 første ledd, som bla. sier at der det ikke finnes tilfredsstillende pauserom, skal pausen regnes som en del av arbeidstiden.
- Det er utarbeidet en estetisk veileder for tiltaket. Denne redegjør for fasadeutforming, materialebruk, fargebruk og så videre. Veilederen finnes vedlagt (vedleggsnummer E5).
- I.h.t. reguleringsbestemmelsenes § 4.6 skal det etableres sykkel- og parkeringsplasser etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Prosjektet vil ikke tilrettelegge for parkeringsplasser for bil. Parkeringsnormen for næring i den tette byen krever 0-1 p-plasser pr. 10 seter. Prosjektet det søkes om gjelder etablering av nytt serveringssted der man gjerne nyter alkohol til maten og derfor normalt velger å la bilen stå hjemme. Kundegrunnlaget vil hovedsakelig være å finne blant Oslo's beboere som ankommer restauranten til fots eller via buss, trikk og t-bane som har holdeplasser tett ved serveringsstedet. Ytterligere finnes det taxi holdeplass rett ved siden av. Det er en klar intensjon bak parkeringsnormen at tiltak skal kreve parkeringsplasser omtrent lik biltrafikken de genererer. Det er vår oppfatning at tiltaket ikke genererer økt biltrafikk.

Besøkende med sykkel henvises til sykkelparkering i bakgård. Det er opparbeidet 23 sykkelparkingsplasser i bakgården. Disse innfrir parkeringsnormens anbefaling for antall sykkelparkingsplasser for restauranter i den tette byen; 10 sykkelparkingsplasser pr. 10 seter. Se inntegning av sykkelparkingsplasser på utomhusplanen.

#### **Søknaden omfatter følgende dokumenter:**

- Følg brev
- B1 Fravik- og dispensasjonssøknad

- C1 Gjenpart og kvittering av nabovarsler sendt 03.02.2012
- C2 Gjenpart og kvittering av nabovarsler sendt 13.09.2012
  
- D1 Reguleringskart
- D2 Situasjonsplan
  
- E1 Tegningsliste
- 
- E2 Utomhusplan
- E3 Tiltakets plassering i eiendommen
- E4 Ombyggnings- og rivningsplan
- E5 Estetisk veileder
  
- E6 Sist godkjente tegninger og fasadefoto
  
- E7 Eksisterende situasjon: tegninger og fasadefoto
  
- E8 Omsøkt situasjon, plan 1.etg
- E9 Omsøkt situasjon, plan kjeller
- E10 Omsøkt situasjon, snitt A-A
- E11 Omsøkt situasjon, snitt B-B
- E12 Omsøkt situasjon, snitt C-C
- E13 Omsøkt situasjon, Fasade nord
- E14 Omsøkt situasjon, Fasade vest
- E15 Omsøkt situasjon, Fasade øst/ Bakgård
  
- F1 Redegjørelse for fravik fra energikravene
- F2 Skjema for energibruk i tiltaket
- F3 Redegjørelse brannkrav
- F4 Brannplan
- F5 Notis vedr. Ventilasjon
  
- G1 Gjennomføringsplan
- G2 Vedlegg til gjennomføringsplan:  
Søknad om ansvarsrett Fantastic Norway AS  
Søknad om ansvarsrett Ba8 Rådgivende Ingeniører AS  
Søknad om ansvarsrett Roar Jørgensen AS  
Sentral godkjenning, Fantastic Norway AS  
Sentral godkjenning, Ba8 Rådgivende Ingeniører AS  
Sentral godkjenning, Roar Jørgensen AS

Kopi:  
Tiltakshaver

Vi håper på positivt svar.

*Med vennlig hilsen,*

*Arkitekt, Ingeborg Cappelen Lindheim  
Fantastic Norway AS*

