

FORHÅNDSUTTALELSER

#

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Bydelsadministrasjonen, bydel Grünerløkka | 05.12.2011 |
| 2. | Byantikvaren | 08.11.2011 |
| 3. | Bymiljøetaten, divisjon samferdsel | 20.12.2011 |
| 4. | Vann- og avløpsetaten | 19.05.2011 |
| 5. | Nabouttalelse (bekreftet på info.møte 06.01.12) | 07.12.2010 |



Mopo
v/Kaja Bergljot Poulsen
post@mopo.no

Dato: 05.12.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh: Arkivkode:
201100595-4 Lasse Elden, 23 42 26 75 512

GNR 228 BNR 502 - THORVALD MEYERS GATE 61 - VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED FORSLAG TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN - MEDISINSK FAGLIG UTTALELSE

Det vises til mottatt brev av 29.11.11 i forbindelse med ovennevnte.

Bydelsoverlegen viser til at saken også vil kunne bli behandlet politisk og at Bydel Grünerløkka således også vil kunne avgi uttalelse på bakgrunn av politisk behandling. Det vises i den forbindelse til bydelens samarbeidsavtale med Plan- og bygningsetaten.

Vurdering

Bydelsoverlegen har erfaring med at det i forbindelse med virksomheter som benytter tekniske installasjoner, som musikk-, vifte- og/eller ventilasjonsanlegg eller lignende innretninger, lett kan forårsake sjenerende støy for nærliggende boliger.

For virksomhet hvor det finnes boliger i samme eller tilstøtende bygg anbefales det at virksomheten kontakter akustisk konsulent for å finne gode og varig løsninger som ikke medfører sjenerende støy, utover grenseverdiene i teknisk forskrift og NS 8175, for omkringliggende boliger. Der det også vil lages og serveres mat, bør det etableres vifte- eller ventilasjonsanlegg som sikrer at lukt (matos og lignende) ikke blir til sjenanse for berørte naboer.

Der virksomheten har levende musikk og/eller benytter musikkanlegg i lokalene bør dører og vinduer holdes lukket for å unngå unødvendige støyplager. Avbøtende tiltak bør baseres på støyfaglige vurderinger.

Lydnivået på publikumsområder må ikke overskride Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier, se under:

Følgende grenseverdier må tilfredsstilles i hele publikumsområdet:

	$L_{p,Aeq30min}$	$L_{C,peak}$
Varslingsgrense	92 dB	130 dB
Absolutt grense	99 dB	130 dB



Lovverk

Det vises til *lov om helsetjenesten i kommunene* § 3-5 (Medisinsk-faglig rådgivning), som sier at bydelsoverlegens tilråding og begrunnelse alltid skal følge saken når kommunen behandler saker om miljørettet helsevern med videre.

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen forutsetter at støyforholdene (innendørs og utendørs) for boligene i Thorvald Meyers gate 61 og berørte naboeiendommer dokumenteres gjennom en støyfaglig utredning og at tilfredsstillende av støykravene i teknisk forskrift (Norsk Standard 8175) kan dokumenteres før disse tas i bruk og det gis ferdigattest.

Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier (se over) i lokaler og publikumsområder overholdes, se over.

Bydelsoverlegen anbefaler videre at det utarbeides støysonekart og at planmyndigheten stiller juridisk bindende støykrav til tiltakshaver etter pbl § 26. Bydelsoverlegen anbefaler at det utarbeides en prognosesituasjon for 1) dagens situasjon og aktivitetsnivå og 2) en prognosesituasjon.

Bydelsoverlegen forutsetter at alle nye boenheter får en stille side og at boenhetene har tilgang til et egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Bydelsoverlegen forutsetter videre at det i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider iverksettes støytiltak, jf. *Retningslinjene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet*. Støytiltakene bør iverksettes seinest samtidig med at det gis igangsettelsestillatelsen.

Bydelsoverlegen anmoder utbygger om å utarbeide:

- støyprognoser for alle aktuelle bygge- og anleggsaktiviteter.
- informasjon om avbøtende tiltak (for eksempel valg av støysvak metode/maskin, eventuell skjerming, eventuell redusert driftstid, mv.)
- rutiner for varsling av berørte naboer.
- miljøoppfølgingsprogram for oppfølging av støyende bygge- og anleggsaktiviteter.

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Kopi til: Plan- og bygningsetaten (postmottak@pbe.oslo.kommune.no).



Moseng poulsen arkitektur AS
Odinsgate 32
0260 Oslo

Dato: 08.11.11

Deres ref:
29.11.11

Vår ref (saksnr):
11/1712

Saksbeh:
Brit Kyrkjebo

Arkivkode:
A 228/502

228/502 - THORVALD MEYERS GATE 61 - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

Byantikvaren viser til brev av 29.11.11 vedlagt plankart med avmerket område som varsles igangsatt for detaljregulering. Byantikvaren har uttalt seg til planinitiativ for eiendommen 07.06.11.

Formålet med planarbeidet er å utrede mulighet for bygging av "Kulturstallen", en mindre bakgårdsbygning med formål kultur/bevertning og bolig, samt en "infillbygning" i passasjen ut mot gata med formål bolig.

Bebyggelsen mot gata i Thorvald Meyers gate 61 er i dag regulert til spesialområde bevaring etter §25.6 i plan- og bygningsloven. Passasjen inn fra gata mellom Thorvald Meyers gate 61 og 63 er regulert til fellesareal, og bakgården er regulert til byggeområde for bolig.

Bevaringsverdier

Bebyggelsen på eiendommen i Thorvald Meyers gate 61 består i dag av en toetasjes murbygning mot gate hvor café- og butikken "Foodstory" holder til. Bygningen kan være oppført så tidlig som i 1869. I 1878 bodde murmester Jens Johnsen her. I kjelleren var det innredet lokaler for et bakeri, og i bakgården lå en uthusbygning med tre boder, vognskur og stall for tre hester. I flere år var det bakerivirksomhet i kjelleretasjen. Videre har det vært boligfunksjon og diverse forretninger i bygningen opp gjennom årene. Den opprinnelige uthusbygningen lå på samme sted i bakgården som det i dag står to skur. Murbygningen mot gata representerer en tidlig utbyggingsfase i området, og har høy kulturhistorisk verdi og høy miljøverdi som del av gatebildet. I kvartalet for øvrig er et flertall av bygningene oppført som bevaringsverdige på Byantikvarens gule liste. Av de nærmeste bygningene som blir berørt av planarbeidet vil vi bemerke:

- Thorvald Meyers gate 59, Halléngården. Bygningen er fredet etter §15 i kulturminneloven.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

- To eldre uthus til tilstøtende eiendommer i bakgården bak nr.61, herunder gbnr.228/502 og gbnr.228/500 er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige.
- Thorvald Meyers gate 63. Murgården mot gata er del av Oslos unike murgårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Vurdering av varslet planarbeid

Kulturstallen: Byantikvaren er positiv til at det kan oppføres et nytt bygg i bakgården med funksjon bolig/kultur/bevertning. Forslag til byggelinjer og bestemmelser må sikre forholdet til eksisterende bevaringsverdige miljø og den fredete Halléngården.

Infillbebyggelse i passasjen: Vi gjentar fra uttalelse til planinitiativ: ”Den treetasjes murgården syd for passasjen skal være oppført rundt 1870, ikke lenge etter at gården i nr.61 ble oppført. Passasjen med innkjøring til bakgården har vært der siden, og er en del av kvartalets struktur og typologi som vi mener det er viktig å opprettholde. Mot passasjen har nr.61 en gavlfasade med vindusåpninger og en karakteristisk pipe over tak. Bygningen er også regulert til bevaring, noe som i prinsippet tilsier at eksteriøret ikke skal endres. Selv om nytt bygg er vist med åpen passasje under i 1.etasje, mener vi at tildekking av fasaden på nr.61 og en endring av den opprinnelige strukturen er svært uheldig for eiendommen. Vi fraråder derfor at det bygges i passasjen over 1.etasjeplan.”

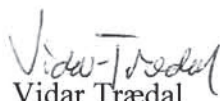
For øvrig vil vi bemerke: Byantikvaren ser det som en forutsetning at gjeldende bevaringsformål for Thorvald Meyers gate 61 opprettholdes. Det bør utarbeides bestemmelser for gårdsrom og byggeområde som sikrer at hensynet til omkringliggende bevaringsverdier opprettholdes.


Vurdering av arkeologiske forhold:

Byantikvaren har vurdert planområdet i forhold til automatisk fredete kulturminner. Vurderingene er gjort på bakgrunn av kildesøk som i første omgang gir indikasjon om planområdet kan inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Kildesøket viste ingen spor etter førreformatorisk aktivitet i nærområdet til planområdet og det vil ikke være behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering på denne tomten, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen


Vidar Trædal
antikvar


Brit Kyrkjebø
antikvar



Oslo kommune
Bymiljøetaten

Divisjon samferdsel

moseng poulsen arkitektur as
Odins gate 32
0260 OSLO

v/ Kaja Bergliot Poulsen

Dato: 20.12.2011

Deres ref.:

Vår ref.: 11/01720-7

Saksbeh.: Janina Frahm Kringstad

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning

Tlf: 23493192

VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED FORSLAG TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN - THORVALD MEYERS GATE 61

Vi viser til mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Thorvald Meyers gate 61.

Bymiljøetaten divisjon samferdsel gav innspill i forbindelse med planinitiativ for eiendommen. Vi viser til vårt brev av 30.05.2011, som ligger vedlagt. Ut over dette har vi følgende kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- I det videre planarbeidet må det vises hvordan parkering og varelevering tenkes løst. Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet.
- I kartutsnittet vedlagt varselet ser det ut til at planavgrensningen er lagt i fortauet mot Thorvald Meyers gate. Avgrensningen må legges i fasadelinjen, slik at fortauet ikke omfattes av reguleringsplanen.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Arne Hvamstad
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Janina Frahm Kringstad
overingeniør

Vedlegg: 1 – Brev fra Bymiljøetaten av 30.05.2011



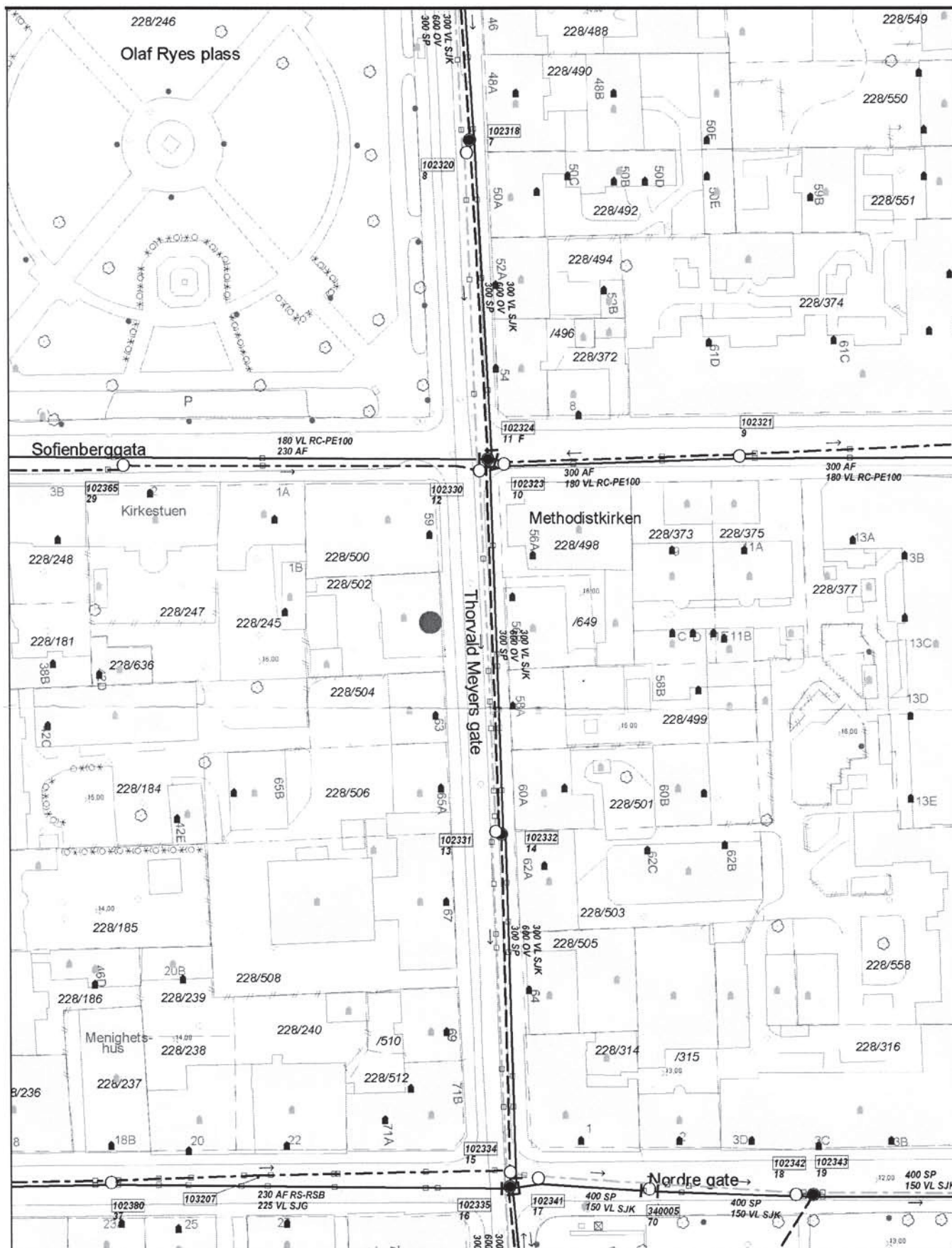
Bymiljøetaten
Divisjon samferdsel

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: www.sam.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 996 922 766



Oslo kommune
Vann- og avløpssetaten
Tel: 02 180



Vedlegg Thorvald Meyers gate 61 Vr 11-02332-5

Måstak: 1:1000

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0m.
Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
Belliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene.
Fåvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

Dato: 2012.01.12
Sign: SOK

32-1-515-134-21



Mopo Moseng Poulsen arkivtektur as

Odinsgate 32
0260 Oslo

Dato: 11.01.2012

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbeh.:

Arkivkode:

11/02332-5

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

512.1

GNR 228 BNR 502 - THORVALD MEYERS GATE 61 - VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED FORSLAG TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN

Vi viser til Deres brev datert 29.11.2011 og mottatt 06.01.2012 angående varsel om oppstart av arbeid med forslag til privat reguleringsplan for Thorvald Meyers gate 61.

Som det går fram av vedlagte kartutsnitt ligger det VA-ledning i gaten utenfor planområdet.

I forbindelse med detaljplanleggingen skal det planlegges hvordan overvannet skal håndteres. Det skal søkes løst ved lokal overvannshåndtering, og det skal tas inn en bestemmelse om lokal overvannshåndtering i planbestemmelsene. Til orientering har Vann- og avløpsetaten lagt ut en veileder om lokal overvannshåndtering på etatens heimeside.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

Vedlegg: 1



UTTALELSE VEDRØRENDE NYBYGG I THV. MEYERS GT 61

Undertegnede har blitt forelagt tegninger for to stk. nybygg i bakgård og mot fasade i Thv. Meyers gt. 61.

Jeg mener tiltaket er positivt av flere grunner, særlig fordi nybyggerne vil utgjøre nødvendig støy-skjerming ^{mot Thv. Meyers gt.}, fordi nybyggerne vil utgjøre et godt og spennende arkitektonisk tilskudd i området

og ikke minst fordi vi trenger en mer aktiv bruk av bakgården.

Jeg håper bydelen, plan- og bygnings-etaten og byantikvaren gir sine tilslutninger til nybyggerne, som vil være nærmeste nabo til min

verneverdige stall- ^{bygning} (Olat Ryer pl. 1B) -
Grünerløkka, 7.12.10

Dal Rogg
DAI ROGG