



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

14. november 2012

Saksnr: -
Eiendom, gnr/bnr: Økernveien 9, 0653 Oslo, gnr/bnr 231/501
Tiltakshaver: Gondar Eiendomsinvest AS,
c/o DTZ Corporate Finance, Stranden 1A, Aker Brygge, 0125 Oslo
Ansvarlig søker: SJ Arkitekter AS, Pb. 408 Sentrum, 0103 Oslo

ØKERNVEIEN 9 – BRUKSENDRING, INNVENDIG OMBYGGING SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

På vegne av tiltakshaver, oversendes med dette søknad om rammetillatelse på ovennevnte eiendom.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter innvendig ombygging av lokaler i U1. etasje samt bruksendring fra bank / forretning til servering i Økernveien 9. Det etableres kjøkken med ren og uren sone, HC toalett og toaletter for kunder samt garderobe for ansatte. Berørt samlet bruksareal er 366,6 m² BRA. Av dette er kundearealet/serveringsarealet på 251,1 m² og kjøkkenarealet på 60,2 m². Resterende areal på 50 m² er toaletter, hcwc, bøttekott, kontor & personalgarderobe. Antall sitteplasser er ca. 130 stk. Tiltaket medfører ingen økning i BRA/BYA. Tiltaket innebærer 6-8 arbeidsplasser. Det søkes om dispensasjon fra regulert formål, det vises her til avsnitt *Dispensasjoner*.

Forhåndskonferanse:

Ingen forhåndskonferanse er avholdt siden tiltaket og de valgte løsninger bygger videre på pågående/tidligere byggesaker for Økernveien 9.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor gjennom reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser S-2937 av 01.10.1987. Tillat utnyttelsesgrad er U=0,6-1,5.

Relevante saker:

I forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring er eiendommen avsatt til konsolideringsområde K2 (område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger).

Det er innsendt søknad om rammetillatelse for revitalisering av Tøyen Senter og Torg i saksnr. 201208782. Det foreslås ingen tiltak ved dette lokalet i Økernveien 9.

Dispensasjoner

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det søkes om dispensasjon fra regulert formål - byggeområde for forretninger til serveringssted. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt før formålet bevertning ble innført i plan- og bygningsloven. Etter vår vurdering vil en bruksendring til serveringssted gi en funksjon som vil kunne bidra til lokalmiljøet som et møtested for beboere, handlende og de som jobber i nærheten. Tiltaket er i tråd med konseptet og utvikling og revitalisering av Tøyen torg som

med sine servicefasiliteter vil kunne gi en hyggelig bilfri møteplass for alle aldre og forslaget til kommunedelplan for byutvikling og bevaring. Eiendommen ligger i et kontor – og forretningsområde hvor det allerede finnes flere forretninger og serveringssteder, og den omsøkte bruksendringen vil kunne bidra til en generell oppgradering av selve lokalet og tilliggende torgområde/gågate. Dagens bruk av lokale – banklokale – er ikke lenger aktuell. Lokalet er idag tom og bidrar ikke til noe positivt for brukere av Tøyen senteret.

Estetisk utforming

Tiltaket innebærer ikke fasadeendringer.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført 25.10.12. Det er ikke innkommet kommentarer/protester fra naboer.

TEK

Tiltaket er prosjektert i henhold til TEK 10.

Øvrige krav:

Avfallsplan med miljøsaneringsbeskrivelse skal utarbeides i forbindelse med søknad om inngangsetillatelse. Det samme gjelder samtykke fra Arbeidstilsynet.

P-plasser

Det er ikke krav til parkering i gjeldende regulering. Parkeringsnormer er derfor veiledende. Denne eiendommen faller under parkeringsnormer for tett by i parkeringsnormene. For 10 seteplasser bør det etableres min 0 og maks 1 plass. Med den gode kollektivdekningen som området har og nærhet til Tøyen Parkeringshus, forslås det ikke etablering av bilparkering.

Når det gjelder sykkelparkering, så er veiledende norm min 2 plasser per 10 seteplasser. Det er opparbeidet sykkelparkeringsplasser mellom Hagegata 20 og Økernveien 9 som besøkende kan bruke. For øvrig er tiltaket primært ment for brukergruppen som bor og jobber i umiddelbart nærhet til Tøyen torg.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger, vil vi sette pris på å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen
SJ ARKITEKTER AS

Elena Jakobsen
Høgskoleingeniør, ansvarlig søker (sign.)

Vedlegg: Søknad om rammetillatelse

Kopi m/vedlegg til:

Gondar Eiendomsinvest v/Terje Sorteberg
terje.sorteberg@rku.no og Petter Platou petter.platou@rku.no
DTZ v/Anne Lise Øyen, anne-lise.oien@dtz.no