

## Detaljregulering

### Trondheimsveien 2 - Schouskvartalet

Trondheimsveien 2, 0560 Oslo

Forslagsstiller: Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS for TRONDHEIMSVN 2 ANS

#### 1. BAKGRUNN

##### 1.1 Hva utløser planbehov

Mindre endring av gjeldende reguleringsplan S-4191, med reguleringsbestemmelser.

##### 1.2 Intensjon med planforslaget

Mindre endringer av formål i gjeldende reguleringsplan S-4191, Trondheimsveien 2-Schous Bryggeri, med reguleringsbestemmelser.

##### 1.3 Hovedpunkter i planforslaget

Endringer §2 Formål - Byggeområde:

kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur).  
-felt E, F, O

Spesialområde bevaring: Kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur), bevertning-felt O.

Fellesområde: Gårdsplass og annet fellesareal for flere eindommer, uteservering.

#### 2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

##### 2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.

Endringer i gjeldende reuleringsbestemmelser er ikke i strid med overordnede planer/føringer.

##### 2.2 Regionale føringer

Regionale føringer berører ikke planforslaget.

##### 2.3 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel:

KDP-BB, KDP-13, KDP-4, KDP-5

##### 2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

KDP-13

Kommunedelplan for indre Oslo

Gjeldende regulering for foreslått planområde:

S-4191

Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:

S-3491, S-3870, S-2265, S-3870, S-3776

##### 2.5 Konsekvensutredning

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg 1.

§2-f)reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg 1. Endringer i reguleringsvedtekter utgjør mindre enn investeringskostnader på 500 mill kr og omfatter mindre enn 1500m<sup>2</sup>.

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

Endringer i reguleringsvedtekter har ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Følgende temaer vil bli utredet i konsekvensutredningen:

- Risiko og sårbarhet
- Jf. Kap 4.3, 5.2 og 6.2

# PLANINITIATIV

---

Det foreligger ikke forslag til planprogram.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

**Stedangivelse:** Trondheimsveien 2, 0560 Oslo.

**Planområdets størrelse:** 24,6 dekar.

**Dagens bruk av området:** Byggeområde-Bolig,kontor,forretning,bevertning,allmennyttig formål kultur/undervisning.

Spesialområde bevaring-

Bolig,kontor,forretning,bevertning,allmennyttig formål kultur/undervisning.

Fellesområde-

Gårdsplass og annet fellesareal for fler eiendommer..

## 4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger ikke interessemotsetninger innen planområdet.

# PLANFORSLAG FAKTAARK

---

Trondheimsveien 2 - Schouskvartalet  
Trondheimsveien 2, 0560 Oslo

## FAKTAARK

Detaljregulering

### **Forslagsstiller:**

#### Oppdragsgiver:

TRONDHEIMSVN 2 ANS

955133994

Dronning Eufemias gate 10

0191 OSLO

ved: Ellen Langeggen

tlf: 22 03 35 00

mobil: 90 75 30 22

epost: ellen.langeggen@klpeindom.no

### Fagkyndig:

Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS

943783950

Oberst Rodesv 1

1152 OSLO

ved: Knut Eide

tlf: 23 03 19 70

mobil: 90 89 92 16

epost: ke@eide-haslestad.no

### **Eieropplysninger:**

Gnr: 228 Bnr: 568 Eier: Trondheimsveien 2 ANS v/KLP Eiendom AS

### **Planområde:**

Planområdet totalt: 24,6 dekar.



**ARKITEKTKONTORET  
EIDE OG HASLESTAD AS**

Deres ref: Plan - og bygningsetaten

Vår ref : Knut Eide

Dato: 21.01.2013

**Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Pb. 364 Sentrum, 0102 Oslo  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no**

**PLANINITIATIV - 228/568 - TRONDHEIMSVEIEN 2 – SCHOUS BRYGGERI - S-4191.**

Oversender planforslag for mindre endringer av gjeldende Reguleringsplan S-4191 for Schous Bryggeri. Utbyggingen og ombyggingen av kulturkvarartalet/"Kulturbryggeriet" er snart ferdigstilt. Det er ønskelig med mindre endringer i reguleringsbestemmelsene for å aktivisere kvartalet bedre.

I sak 200704288-31 er det gitt dispensasjon fro bevertning i 1. etasje Felt F. (Vedlagt søknad)  
I sak 200704288-47 er det gitt midlertidig dispensasjon for uteservering i fellesareal/Felt F. (Vedlagt søknad)  
Det er ønskelig å få disse dispensasjonene inn i nye reguleringsbestemmelser.

Endringer § 2 Formål  
Området reguleres til:

- Byggeområde-  
Kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur). - Felt E, F, O.
- Spesialområde bevaring -  
Kontor, forretning, allmennting formål (kultur), bevertning - Felt O.
- Fellesområde-  
Gårdsplass og annet fellesareal for flere eindommer, uteservering.

Knut Eide



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS  
Oberst Rodes vei 1  
1152 OSLO  
ke@eide-haslestad.no

Dato: 10 FEB. 2010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200704288-31 Saksbeh: Peter Nils Sollie  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 2 Eiendom: 228/568/0/0  
Tiltakshaver: Trondheimsveien 2 ANS v/KLP Adresse: Postboks 6711 St Olavs Plass, 0130  
Eiendom AS OSLO  
Søker: Arkitektkontoret Eide og Adresse: Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO  
Haslestad AS  
Tiltakstype: Ukjent tiltype Tiltaksart: Oppføring

## DISPENSASJON FOR BEVERTNING - TRONDHEIMSVEIEN 2

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen for formålet bevertning. Kantine med kjøkken inngår i rammetillatelsen for Schous kulturbryggeri og er ment å betjene hele kulturbryggeriet. Denne kantinen ønskes åpnet for allmennheten som et generelt serveringstilbud også utenfor kulturhusets åpningstid. Det foreligger samtykke fra berørte naboer.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 godkjennes søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplanen, mottatt i Plan- og bygningsetaten 08.09.2009 med senere suppleringer. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser om at det ved senere innlevering av søknad, kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

### Søknaden:

Kantine med kjøkken som inngår i rammetillatelsen for Schous kulturbryggeri, og som skal betjene hele kulturbryggeriet, søkes åpnet for allmennheten som et generelt serveringstilbud. Dette innebærer at kantinen blir et serveringssted som defineres under reguleringsformålet bevertning. Søknaden inneholdt opprinnelig ingen dypere begrunnelse, noe som kunne ha gitt grunnlag for avslag. Som tilsvaret til søknaden ba Plan- og bygningsetaten i e-post av 12.11.2009 om utdypende dokumentasjon og begrunnelse.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten mente dispensasjonssøknaden ikke var godt nok begrunnet. Den nye Plan- og bygningsloven har innskjerpet dispensasjonspraksisen. Det fremgår av loven at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I den innsendte søknaden fremgår det ikke klart hvilke hensyn som skal vektlegges. Det må gis en nærmere presisering av hva slags serveringssted det søkes om og hvilke hensyn som bør tale for en dispensasjon dersom den skal ha uavhengige åpningstider. Det ble også minnet om at det finnes boligbebyggelse innenfor kvartalet som vi må ta hensyn til.

**Særlige grunner:**

I brev mottatt Plan- og bygningsetaten den 22.01.2010 utdyper tiltakshaver søknaden om dispensasjon:

Publikumsaktivitet er en viktig del av konseptet og fordrer tilrettelegging av restaurant for å kunne tilby et levende og helhetlig kulturtilbud. Restauratøren vil, i tillegg til et godt og bredt mat- og drikketilbud, få en viktig rolle i forbindelse med aktiviteter som kompletterer kulturhusprofilen. Arealet som er avsatt til formålet er lokalisert i samme bygg som Popsenteret og Riksscenen og vil dele sine fellesarealer med disse enhetene. En profesjonell aktør vil bidra til aktivisering av kvartalet og legge grunnlag for et mangfoldig bystrøk. Dispensasjonen vil derfor gi Kulturetaten mulighet til å inngå kontrakt med en profesjonell aktør.

Det er innhentet samtykke til bevertning i felt F fra berørte beboere i Thorvald Meyers gate 72, 76 A og C.

Bystyret har fattet enstemmig vedtak om å inngå kontrakter om drift av øvingshotell, popsenter, kulturskole og restaurant. Kulturetaten har på dette grunnlag innledet forhandlinger om en fremleieavtale vedrørende restaurant med en profesjonell restauratør. (Byrådssak 66 av 14.04.2005).

Tiltakshaver anfører også at Schouskvartalet har et stort innslag av kontorer. En restaurant nord i kvartalet vil kunne utgjøre en sikkerhet i kraft av sin tilstedeværelse og lange åpningstid som virker forebyggende.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Gjeldende plan for eiendommen er reguleringsplan for Trondheimsveien 2 – Schous bryggeri, S-4191, egengodkjent av Oslo bystyre den 16.11.2005. Bygningen omfattes av felt F som er regulert til byggeområde for kontor, forretning og offentlig / allmennyttig formål (undervisning og kultur). I bestemmelsenes § 4.3 som omhandler feltene D, E, F og G fremheves at bevertning kun tillates i felt G.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Kjøkken og kantine ligger inne i rammetillatelsen som ble godkjent den 10.10.2007 i tilknytning til oppføring av et kulturhus. Serveringsstedet var ment å betjene kulturhusets brukere og besøkende som benytter øvingshotellet for musikk eller de som kommer til konserter, utstillinger eller spesielle arrangementer. Bygningen skal fungere som et åpent kulturhus og allmennheten skal ha adgang til fasilitetene både på dagtid og på kveldstid.

Med bygningens hensikt som er å betjene en allmenn gruppe mennesker med kulturelle opplevelser i musikkens tegn, blir kantinen eller kafeteriaen å betrakte som et åpent tilbud til allmennheten. Med dette som bakgrunn er ikke utvidelsen til å omfatte formålet bevertning en vesentlig endring.

Publikumsaktivitet er som tiltakshaver påpeker en viktig del av konseptet for kulturhuset og det forutsettes at det tilbys et levende og helhetlig kulturtilbud. En restauratør vil kunne få en viktig rolle i forbindelse med aktiviteter som kompletterer kulturhusprofilen. Arealet som er avsatt til formålet er lokalisert i samme bygg som Popsenteret og Riksscenen og vil dele sine fellesarealer med disse enhetene og en restaurant vil bidra til aktivisering av kvartalet og legge grunnlag for et mangfoldig bystrøk. Berørte naboer har samtykket i tiltaket og bystyret har fattet vedtak om å inngå kontrakter om drift av blant annet restaurant. Kulturetaten har innledet forhandlinger om en fremleieavtale vedrørende restaurant med en restauratør.

Når det søkes om dispensasjon og inkludering av formålet bevertning er det lagt vekt på hensynet til driften. En restauratør må ha en forutsigbarhet for sin drift for eksempel med hensyn til sine investeringer og innhenting av skjenkebevilling. Dispensasjonen vil også åpne for å kunne profilere serveringsstedet som et selvstendig tilbud og dermed gi en synergieffekt ved å øke kulturhusets attraktivitet i nærområdet. Dette kan skape større interesse for de kulturelle aktivitetene i bygningen og det vil dermed bidra til å øke kunnskapen om kulturhusets eksistens og øke dens bruk.

Hensynet som taler for en dispensasjon i dette tilfellet overveier hensynene som taler i mot.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

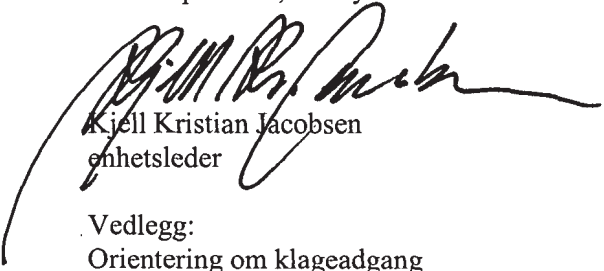
**Klageadgang:**


Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 2, tett by

  
Kjell Kristian Jacobsen  
enhetsleder

  
Peter Sollie  
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi med faktura uten vedlegg til:

Trondheimsveien 2 ANS v/KLP Eiendom AS, Postboks 6711 St Olavs Plass, 0130 OSLO,  
klpeiendom@klpeiendom.no

Kopi uten vedlegg til:

Kulturetaten, Postboks 1453 Vika, 0116 OSLO, postmottak@kul.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

3. 05. 2012

Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS  
Oberst Rodes vei 1  
1152 OSLO

Dato: 02.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704288-47 Saksbeh: Nils Peter Sollie  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 2	Eiendom:	228/568/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien 2 ANS v/KLP Eiendom AS	Adresse:	Postboks 6711 St Olavs Plass, 0130 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Oppføring

---

**TRONDHEIMSVEIEN 2 – FELT F I SCHOUSKVARTALET –  
MIDLERTIDIG DISPENSASJON FOR UTESERVERING**

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

---

**Søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene omfatter etablering av uteservering i tilknytning til godkjent restaurantdrift for Popsenteret og Riksscenen i felt F i Schouskvartalet.**

**I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 godkjennes søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen med reguleringsbestemmelsenes §§ 4 og 6, mottatt Plan- og bygningsetaten 10.01.2012 og med ny skisse til plassering mottatt 27.04.2012. Det vises til søknadens reviderte situasjonsplan som viser uteserveringens omsøkte utbredelse.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av melding eller søknad om enkle tiltak etter plan- og bygningsloven, PBL § 95b.**

**Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om midlertidig dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser om at det ved innlevering av søknad om forlengelse av dispensasjonen eller permanent tillatelse, kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.**

---



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

### Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år. Etter dette faller dispensasjonen bort. Treårsfristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

### Søknaden

Søknaden om dispensasjon gjelder etablering av uteservering på regulert fellesareal i Schouskvartalet. Søknaden knytter seg til Oslo kommunes etablering av et samlingssted for kultur på det gamle Schous bryggeriområdet. Schous kulturbryggeri består av øvingshotell, popsenter, riksscene for folkedans, musikk og joik, kulturskole og en restaurant, som er under etablering i første etasje i nybygget. Som en utvidelse av tilbudet er det ønskelig å etablere en uteservering i tilknytning til restauranten i nybygget. Uteområdet i tilknytning til kulturaktivitetene er ferdigstilt og Vørterhusplassen fremstår som et samlende midtpunkt for alle disse aktivitetene.

### Uttalelse fra bydel Grünerløkka

Søknaden ble sendt bydel Grünerløkka til uttalelse. Byutviklingskomiteen i bydelen behandlet søknaden i møte den 05.03.2012. Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt. Vedtak: "Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen i Schouskvartalet anbefales. Uteserveringen vil være et positivt tilskudd til aktivitetene på Schous kulturbryggeri, i tillegg til å bidra til folkeliv på Vørterhusplassen."

### Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende plan for eiendommen er reguleringsplan for Trondheimsveien 2 – Schous bryggeri, S-4191, vedtatt av Oslo bystyre den 16.11.2005. Utearealet i Schouskvartalet er regulert til fellesområde (gårds plass og annet fellesareal) for flere eiendommer. Restauranten ligger i felt F som er regulert til byggeområde for kontor, forretning og offentlig / allmennyttig formål (undervisning og kultur).

I reguleringsbestemmelsenes § 4 punkt 4.3 står det spesifikt at bevertning kun tillates i felt G.

Reguleringsbestemmelsenes § 6 omhandler fellesområde – gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer. Fellesområde skal være felles for hele planområdet og framtidig utskilte parseller av dette. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for fellesområdet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for nybygg i felt A, felt C, felt F eller felt G. Det foreligger en godkjent utomhusplan som ble behandlet i sammenheng med utbygging av felt A – de nye boligene i indre kvartal over treningssenteret. Bebyggelse og parkering i fellesområde skal ikke hindre allmenn ferdsel og tilgjengelighet til de enkelte bygg. Det tillates ikke inngjerding eller andre tiltak som hindrer den allmenne ferdsel i fellesområdet. Det tillates ikke lagring i fellesområdet.

I § 10 står det at bevertningssteder eller andre støyfremmende virksomheter skal planlegges slik at de er til minst mulig sjenanse for boligene.

### Godkjennelse

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for denne tillatelsen i sak 200704288			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Schous uteservering	A300-01	27.04.2012	48/2

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Kommunen har etablert et kultursenter for folkemusikk og populærmusikk i Schouskvartalet og har tidligere godkjent etablering av en restaurant i tilknytning til kultursenteret. Plan- og bygningsetaten mener at søknaden om uteservering er en naturlig oppfølging av etablering av et kultursenter med restaurantdrift når forholdene blir lagt til rette for det. I Schouskvartalet har betenkningene omkring uteservering knyttet seg til kvartalet som boligkvarter. Bydelen støtter imidlertid etableringen som et positivt tilskudd til aktivitetene som skal foregå i senteret og det er ikke innkommet protester fra naboer til søknaden.

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen er at Schouskvartalet også er et boligkvarter hvor fasaden mot Thorvald Meyers gate er støyutsatt, men med en stille side mot det indre gårdsrommet. Boligene har etter Plan- og bygningsetatens syn, krav på at den stille siden beskyttes i forhold til særlig støyende virksomhet.

Serveringsstedet er i utgangspunktet ment å betjene kulturhusets brukere og besøkende som benytter øvingshotellet for musikk eller de som kommer til konserter, utstillinger eller spesielle arrangementer. Bygningen skal fungere som et åpent kulturhus og allmennheten skal ha adgang til fasilitetene både på dagtid og på kveldstid. Med bygningens hensikt som er å betjene en allmenn gruppe mennesker med kulturaktiviteter, blir restaurantens inne- og uteservering å betrakte som et åpent tilbud til allmennheten.

Søker fremhever at publikumsaktiviteten er en viktig del av konseptet for kulturhuset og det forutsettes at det tilbys et levende og helhetlig kulturtilbud. En restauratør vil ha en viktig rolle i forbindelse med aktiviteter som kompletterer kulturhusprofilen. Arealet som søkes benyttet til formålet er lokalisert utenfor restauranten til Popsenteret og Riksscenen. En uteservering vil bidra til aktivisering av kvartalet og legge grunnlag for et mangfoldig bystrøk. Når det søkes om dispensasjon for uteservering er det lagt vekt på hensynet til driften. En restauratør må ha en forutsigbarhet for sin drift for eksempel med hensyn til sine investeringer og innhenting av skjenkebevilling. Dispensasjonen vil også åpne for å kunne profilere serveringsstedet som et selvstendig tilbud og dermed gi en synergieffekt ved å øke kulturhusets attraktivitet i nærområdet. Dette kan skape større interesse for de kulturelle aktivitetene i bygningen og det vil dermed bidra til å øke kunnskapen om kulturhusets eksistens og øke dens bruk.

Plan- og bygningsetaten registrerer at beboerne ikke har protestert mot uteserveringen og tiltaket vurderes som positivt av bydelen. Bydelens vedtak veier tungt i etatens vurdering. Skjenkebevillinger skal behandles særskilt av bydelen og gis kun for ett år av gangen.

Arealet avsatt til uteservering i søknaden innkommet 10.01.2012 kunne ikke anbefales av Plan- og bygningsetaten på grunn av flere forhold knyttet til innsats ved eventuell brann, atkomstforhold ved varelevering og det faktum at arealet er regulert til fellesareal for hele Schouskvartalet. Det ble derfor innsendt en ny skisse i tråd med Plan- og bygningsetatens anbefaling. Den nye skissen innkom 27.04.2012 og den danner grunnlag for vedtaket om tillatelse til uteservering ved Riksscenen med dispensasjon.

En midlertidig dispensasjon gjelder samtidig kun i tre år og kan derfor trekkes tilbake dersom det skapes uro omkring uteserveringen.

Interesseavveiningen viser at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon og hensynene som taler for en dispensasjon i dette tilfellet overveier hensynene som taler i mot. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges på følgende vilkår:

- 1.) Rømningsveier skal holdes fri for alle former for møblering.
- 2.) Oslo kommune ved Brann- og redningsvesenet skal godkjenne plasseringen av møbler.
- 3.) Oslo kommunes forskrifter om åpningstider for uteservering i boligområder skal overholdes.
- 4.) Maksimalt areal som tillates brukt til uteservering begrenses til areal vist på vedlagte kart.
- 5.) Det "eggformede" utearealet skal holdes fritt for møblering og servering..

**Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 2, tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2012 av:*

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler  
Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder*

Vedlegg:  
Orientering om klageadgang  
Faktura

Kopi til:  
Trondheimsveien 2 ANS v/KLP Eiendom AS, Postboks 6711 St Olavs Plass, 0130 OSLO,  
klpeiendom@klpeiendom.no  
Kulturetaten, Postboks 1453 Vika, 0116 OSLO, [postmottak@kul.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@kul.oslo.kommune.no)  
Inger Bertelsen, Kulturetaten, [inger.bertelsen@kul.oslo.kommune.no](mailto:inger.bertelsen@kul.oslo.kommune.no)

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SCHOUS BRYGGERI, TRONDHEIMSVEIEN 2, GNR.228 OG BNR.568, ALTERNATIV 1**

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP - 200212084 alt 1 og datert Plan- og bygningsetaten 28.04.04, revidert 06.12.2004.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

- Byggeområde - bolig, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) – felt A
  - bolig, forretning, bevertning – felt C
  - kontor, forretning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur) – felt D, E, F
  - kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur) – felt G
- Spesialområde bevaring
  - kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) – felt N, P
  - kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) – felt O
  - kontor, forretning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning), allmennyttig formål (kultur) – felt K, L, M
- Fellesområde - gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer

**§ 3 Generelt for hele planområdet**

Forretning og bevertningslokaler tillates kun i 1. etasje der ikke annet er angitt under det enkelte felt. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur) i felt mot offentlig gate skal ha innganger fra offentlig gate, eller både fra offentlige gate og fellesareal. Innganger til bevertningslokalene skal skjermes i forhold til boligene. Bygging inntil bevaringsverdig bebyggelse skal utføres slik at denne bebyggelsen i størst mulig grad ivaretas.

**§ 4 Generelt for byggeområder**

Utnyttelse angis som tillatt bruksareal, T-BRA = m<sup>2</sup>, for hvert enkelt felt eksklusiv bebyggelse under dagens bakkeplan.

Bebyggelse kan oppføres innenfor byggegrense lik formålsgrense og innenfor maksimal gesims-høyde og mønehøyde som angitt på plankartet. Der bare gesimshøyde er angitt forutsettes det flatt tak. Er både gesims- og mønehøyde angitt kan det bygges flatt tak eller saltak.

Takoppbygg for tekniske innretninger, heistårn, fellesrom, lagerrom for utemøbler og lignende kan tillates inntil maksimalt 2,5 meter over angitte maksimale gesimshøyder på hovedvolumet. Størrelsen på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takflaten. Takoppbygg skal som hovedregel trekkes tilbake fra fasaden. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utforming.

I felt regulert til boligformål skal 50 % av leilighetene være 3-roms eller større. Det skal som hovedregel ikke bygges 1-roms leiligheter. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gate med støy over gjeldende grenseverdier, jfr. Rundskriv T-8/79. Minst ett soverom i bolig mot gate skal legges på stille side. Der boliger henvender seg direkte mot fellesområdet skal 1. etasjeplan heves min 1,4 meter over bakkeplan.

Det skal avsettes uteoppholdsareal på minimum 25 % av boligens bruksareal. Maks 15 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Balkonger kan krage maks 1,6 m ut over byggegrense (felt C) eller grense mellom ulike høyder (felt A) mot feltets uteareal fra 2. etasje over utearealets nivå. Balkonger kan krage 0,5 m ut over fellesområde fra 3,5 m over bakkenivå. Balkonger tillates ikke utkraget ut over offentlig areal.

**4.1 Felt A - byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur)**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 500 m<sup>2</sup>.

Kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur) tillates kun i 1. og 2. etasje i de deler av feltet som henvender seg mot sør og vest. I øvrige etasjer skal det være boliger. Innganger til kontor, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur) skal skje fra fellesområdet.

Innenfor del av feltet med maksimal gesimshøyde høyde C+27,5 og C+16,5 skal det opparbeides uteoppholdsareal for boligene på bakkeplan over kjeller. Kjeller tillates med høyde overkant dekke på maksimal C+13,0. 10% av uteoppholdsarealet tillates overbygd med lette konstruksjoner/halvtak.

Ved utforming av prosjekt skal gløtt gjennom feltets øst-vestretning tilstrebes, og sikt fra fellesområdet øst for feltet til klokketårnet i felt L i størst mulig grad ivaretas.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan. Uteoppholdsarealet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

#### 4.2 Felt C - byggeområde for bolig, forretning, bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 1 400 m<sup>2</sup>.

Det tillates kun boliger fra 2. etasje.

Ubebygd del av feltet tillates ikke skilt fra fellesområdet med gjerde eller andre fysiske konstruksjoner. Egnet avskjerming av feltets uteareal skal vises på utomhusplan. I tillegg til uteareal innenfor feltet tillates det øvrige utearealet lagt til balkonger og fellesareal.

#### 4.3 Felt D, E, F og G - byggeområde for kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning) og allmennyttig formål (kultur)

Felt D: Tillatt bruksareal i felt D skal ikke overstige T-BRA = 14 500 m<sup>2</sup>

Felt E: Tillatt bruksareal i felt E skal ikke overstige T-BRA = 7 200 m<sup>2</sup>

Felt F: Tillatt bruksareal i felt F skal ikke overstige T-BRA = 12 800 m<sup>2</sup>

Felt G: Bevertning tillates kun i felt G. Tillatt bruksareal G skal ikke overstige T-BRA = 1500 m<sup>2</sup>

#### § 5 Spesialområde bevaring - kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmennyttig formål (undervisning) og allmennyttig formål (kultur)

Bygninger tillates bare ombygd/ påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige uttrykk. Dog kan det ved innpassing av nye funksjoner gjennomføres inngang eller andre strengt nødvendige tiltak i fasade. I fasader mot fellesareal/ gårdsrom kan endringer i begrenset grad utføres. Endringer i fasadene og eventuelle påbygg skal gjøres slik at det opprinnelige byggets volum og karakter ikke endres vesentlig. I takflaten i Felt K Kornhuset og felt L Malteriet kan det tas ut større vindusåpninger.

Ved riving av den nyere del av Gjørhuset (felt A) skal tilliggende fasade mot fellesareal/ gårds plass tilpasses den opprinnelige bygningen og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utseende.

Bygning under bakkeplan (Schouskjelleren) i felt P skal bevares og ved bygningsmessige tiltak i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utseende. Bygningen over bakkeplan kan erstattes av nybygg med maksimal gesimshøyde og mønehøyde som ikke overstiger nabobebyggelsen.

Forretning og bevertning tillates i 1. og 2. etasje i felt N.

Forretning tillates i 1. og 2. etasje i felt M.

Bevertning tillates i kjellerlokale (Schouskjelleren) i felt P.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

#### § 6 Fellesområde – gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer

Fellesområdet skal være felles for hele planområdet og framtidige utskilte parseller av dette.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for fellesområdet som skal vise oppholdsarealer, lekearealer, tilbygg og frittstående bygg, gangveier, kjøreveier, sykkelparkering og parkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for nybygg i felt A, felt C, felt F eller felt G.

Fellesområdet skal være sikret før byggetillatelse gis og ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før brukstillatelse gis.

Nødvendig servicetrafikk til de enkelte bygg kan foregå via fellesområdet. Handikapparkering og annen nødvendig bilparkering med til sammen 20 plasser samt sykkelparkeringsplasser tillates lagt til fellesområdet på definerte områder som er tilrettelagt for dette og vist i utomhusplanen. Bilkjøring i vestre del av fellesområdet skal begrenses. Bil- og sykkelparkeringsplasser skal til sammen ikke utgjøre mer enn 15 % av fellesområdets areal.

Fellesområdet skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

I fellesområdet kan det bygges tilbygg og frittstående bygg med maksimalt bebygd areal på 20 m<sup>2</sup> i én etasje og som skal tjene driftsmessige forhold knyttet til eksisterende bygg. Tekniske bygg og installasjoner tillates ikke. Samlet bebygd areal i fellesområdet skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Der det er bygningsanlegg under bakken skal det anlegges uteareal/ gårdsrom over.

Bebyggelse og parkering i fellesområde skal ikke hindre allmenn ferdsel og tilgjengelighet til de enkelte bygg. Det tillates ikke inngjerding eller andre tiltak som hindrer den allmenne ferdsel i fellesområdet. Det tillates ikke lagring i fellesområdet.

#### § 7 Avkjørsel

Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Avkjørsel fra krysset Thorvald Meyers gt./ Trondheimsveien skal være tidsbegrenset.

#### § 8 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

#### § 9 Forurensing

Bygge vann/ slamvann under byggeperioden tillates ikke ført urensert inn på Vann- og avløpsetatens avløpsledninger/ overvann. Sammen med søknad om rammetillatelse må det utarbeides en redegjørelse for alternativer for behandling av dette avløpsvannet.

#### § 10 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, jfr. rundskriv T-8/79, skal følges.

For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene.

Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttende tiltak, skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Beverningssteder eller andre støyfremmende virksomheter skal planlegges slik at de er til minst mulig sjenanse for boligene.

#### § 11 Rekkefølgebestemmelser

Eksisterende innkjøring til parkeringskjeller i felt E, tillates opprettholdt inntil ny innkjøring til parkeringskjeller fra Herslebs gate er etablert. Forbindelsen må være etablert før det gis brukstillatelse for felt A.

Avkjørsel fra krysset Trondheimsveien/ Thorvald Meyers gate tillates opprettholdt inntil ny parkeringskjeller under felt A med innkjøring fra Herslebs gate er etablert.

Tiltak i forhold til trafikkavvikling og sikkerhet ved avkjørsel i Trondheimsveien skal være godkjent av Oslo Sporveier AS og Samferdselsetaten og etablert før det gis brukstillatelse for nye tiltak som får konsekvenser for trafikkavviklingen og sikkerheten.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2005 sak 289  
med endringer ved bystyrets vedtak av 16.11.2005 sak 442.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.12.2005

Emilie Stang, bem.