



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 08.03.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201207207-12 Saksbeh: Ingfrid Dugstad
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GATE Eiendom: 228/493/0/0
51

Tiltakshaver: Thv. Meyers gate 51 AS Adresse: Postboks 2459 Solli, 0201 OSLO
Søker: Sivilarkitekt Tom Gyran AS Adresse: Parkveien 49, 0256 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD
OM BRUKSENDRING OG FASADEENDRING SAMT DISPENSASJON
FRA REGULERINGSPLAN – THORVALD MEYERS GATE 51**

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring, uteservering, innvendig ombygging og fasadeendringer er påklaget av ansvarlig søker sivilarkitekt Tom Gyran AS.

Klager viser til at bydelen kun er negativ til uteservering, og at denne delen av søknaden frafalles. Bydelen er for øvrig positiv til bruksendring av bakgårdsbygning til bevertning. Videre påpeker klager at det er 30 meter mellom tiltaket og protesterende nabo.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03 sak 420 videreført i bystyrevedtak av 17.06.2009 sak 201.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger der første etasje ut mot gate skal benyttes til forretning. Eiendommen inngår som del av Oslos murgårdskvartaler og ligger sentralt på Grünerløkka. Bygningen er oppført på Byantikvarens "Gule liste" over bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Søker opplyser at bakgårdsbygningen har vært i bruk som blikkenslagerverksted siden 1962. Det omsøkte tiltaket gjelder bruksendring og oppgradering av bakgårdsbygningen.

Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver er Thv. Meyers gate 51 v/Cato Ender og leietaker er KulturArena. Ansvarlig søker Sivilarkitekt Tom Gyran AS søkte den 31.05.2012 om rammetillatelse for bruksendring til bevertning og ombygging av bakgårdsbygning i Thorvald Meyers gate 51. Verkstedsbygning beliggende i bakgården ønskes bruksendret fra næring/verksted til restaurant og galleri. Det ønskes å ta i bruk deler av gårdsplassen til uteservering, utstilling og biloppstillingsplass. Det vil utføres etterisolering av vegger samt utskiftinger av vinduer.

Fysiske tiltak omfatter indre ombygging, fasadeendring samt en standardheving av gårdsrommet gjennom beleg og beplantning. Bruksareal oppgis til 222 m² med en U-grad på 1,11.

En ser for seg et kombinert utstillingssted med servering der matkunst og "fine dining" er driftskonseptet. Tiltaket strider mot gjeldende regulering og er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det søkes om dispensasjon fra boligformål i reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon grunnis med at reguleringen omfatter hele kvartaler og at bakgårdene med bebyggelse sjeldent har vært brukt til boligformål, men har hatt betjenende funksjoner eller industri /næring. Tiltaket vil gi bakgården en teknisk og estetisk standardheving.

Uttalelser fra annen myndighet

Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka fraråder i brev av 15.08.2012 at det gis tillatelse til bruksendring, på bakgrunn av bydelsoverlegens uttalelse. Bydelsoverlegen uttaler i brev av 10.08.2012 at uteserveringen vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. forskrift om begrensning av støy §1, punkt 1 og 2, for berørte naboer. Boligene i Grüners gate vil ved en slik bruksendring kunne miste en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Søknaden ble ikke oversendt Byantikvaren før vedtak i saken ble fattet. På bakgrunn av innkommet klage har Plan- og bygningsetaten tatt opp saken med Byantikvaren i et internt samrådsmøte den 27.02.2012. Byantikvaren fraråder fasadeendringer dersom det ikke kan dokumenteres at det har vært åpninger/porter tidligere.

Protest

Det foreligger protest datert 04.04.2012 fra nabo Borettslaget Olaf Ryes plass 12 v/Ketil Magnussen der det vises til at eiendommen Thorvald Meyers gate 51 grenser direkte til borettslagets eiendom. Dette skaper sterk bekymring siden gården har sine soverom ut mot bakgård i omsøkte tiltak.

I protesten fremheves at Grünerløkka er et strøk i sterk utvikling med stor tetthet av serveringssteder. Soverommenes plassering mot stille bakgård gjør at kvelds- og nattero kan opprettholdes. Borettslaget ser gjerne en balanse mellom utviklingen av utelivsnæring og bomiljø, men mener etablering av serveringssteder i bakgårdsrommene ikke bygger opp under en slik utvikling. Protesterende part viser til at det i avstad er ca. 20 meter mellom soverom og planlagt uteservering, og stiller seg negativt til at en dispensasjon gis.

Tilsvar til protest

I tilsvar til naboprotekt og borettslagets bekymring for nattestøy peker søker på at konseptet for driften i Thorvald Meyers gate 51 vil være en kombinasjon av kunstutstillinger og matservering, begrenset til kl. 20 ute og kl.23 innendørs. Det vises videre til at tiltakshaver står for et alternativt tilbud enn det som er vanlig i bydelen i dag, og at serveringskonseptet passer bedre innenfor et skjermet område enn på gateplan.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avslo tiltaket i vedtak av 02.10.2012, da Plan- og bygningsetaten ikke fant at vilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 for å innvilge dispensasjon forelå. Det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse og miljø. Det er lagt vekt på at Bydel Grünerløkka har uttalt seg negativt om dispensasjon for uteservering i bakgård.

Klage

Ansvarlig søker arkitekt Tom Gyran klaget på vedtaket i brev av 08.10.2012. Klager har rettslig klageinteresse og det er klaget i rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klager mener at begrunnelsen er ufullstendig, mangelfull og til dels feil. Klager påpeker at bydelsoverlegen kun fraråder uteservering, og at bydelen ikke har innsigelser til søknad om bruksendring. Videre kritiserer søker at etaten har behandlet søknaden som om den inneholder én søknad om dispensasjon. Klager presiserer at tiltaket har behov for to dispensasjoner, for formål bevertning og for uteservering.

Klager mener at det er 30 meter avstand mellom protesterende nabo i Olaf Ryes plass 12 og den omsøkte uteserveringen.

Tiltakshaver ønsker å frafalle den delen av søknaden som gjelder uteservering.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Klager uttaler at søknad om uteservering frafalles av tiltakshaver. Plan- og bygningsetaten vil først presisere at tiltakshaver ikke kan frafalle en del av søknaden i klageomgangen. Bydel Grünerløkka og Fylkesmannen skal overprøve om Plan- og bygningsetatens avslag av 02.10.2012 er korrekt slik det er fattet. Dersom klager ønsker å få behandlet et redusert prosjekt, må dette omsøkes i separat søknad.

Dispensasjon fra reguleringsformålet

Bruksendring av bygning og etablering av uteservering er i strid med formålet i reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Klager viser til at det fremkommer av referat fra forhåndskonferanse at det er tale om to dispensasjoner; dispensasjon fra regulert formål bolig til bevertning i bakgårdsbygning og uteservering i bakgård. Plan- og bygningsetaten anser at saken omhandler dispensasjon fra formål bolig til bevertning og uteservering. Om dette anses som ett eller to forhold, er ikke av betydning så lenge dispensasjonsvurderingen omfatter de hensyn som gjelder både innendørs bevertning og uteservering. Etaten har behandlet begge forhold samlet i vedtaket.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens formål om boliger til bevertning og uteservering. Søker har argumentert for at dispensasjon bør gis med at en bruksendring til restaurant med tilhørende kulturell virksomhet og uteservering, da dette vil gjøre bakgården mer offentlig og øke tilgjengeligheten til gårdsrommet. Det pekes på at kvartalet ligger i et område med rikt folkeliv og at dette vil forsterkes gjennom tiltaket. Samtidig heves bygningens standard.

Etatens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

Formålet i reguleringsplanen er en ønsket og forutsigbar boligutvikling i området Grünerløkka der forretningsdrift fortrinnsvis legges i første etasje ut mot gate. Hensynet bak bestemmelsene er å ivareta god bokvalitet for beboerne, herunder å begrense støy og sørge for arealer for uteopphold. Ettersom bakgårdsbygget har vært brukt til næring, må dette tas i betraktning når ny bruk aktualiseres.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering kan bakgårdsbygningen være egnet til næring. Hensyn bak bestemmelsen blir etter denne vurdering ikke tilsidesatt vesentlig.

Fordeler og ulemper i tilknytning til tiltaket:

Fordeler med restaurant og uteservering i bakgård er at gjester og besøkende kan oppsøke et rolig og hyggelig miljø midt i den tette byen. For eier vil det også være hensiktsmessig av flere grunner å leie ut eiendommen til slik bruk.

Bruksendring til servering vil imidlertid medføre ulemper i form av støy for naboene. Dette gjelder både for bruk av verksted til restaurant og bruk av bakgårdsrommet til uteservering. Restaurantdrift til kl. 23 vil medføre støy fra gjester for eksempel som går til og fra, gjester som røyker og fører samtaler utendørs. Erfaringsmessig vil vinduene gjerne være åpne ut mot bakgården på varme dager, slik at støy fra restauranten kan høres godt for naboer frem til stengetid, selv om det ikke er uteservering.

Plan- og bygningsetaten mener at det er betydelig mindre støyende å ha restaurant i bygning mot gatefasade, med ev. uteservering på dagtid i bakgård. Kaféen Godt Brød har en slik løsning.

Bruk av bakgårdsrom til servering er i konflikt med beboernes krav til god bokvalitet samt i strid med gjeldende bestemmelser og ønsket utvikling i området. Tiltaket er forelagt Bydel Grünerløkka for uttalelse, som fraråder uteservering i bakgården av hensyn til naboene. Plan- og bygningsetaten er enig i bydelens uttalelse, men etaten vurderer at også bruksendring av verksted til restaurant/bevertning vil medføre betydelige ulemper for beboere med stille fasade inn mot bakgården. Det er særskilt viktig å beholde en stille fasade inn mot bakgård for beboere som har en støyutsatt gatefasade.

Det foreligger etter etatens vurdering større ulemper enn fordeler ved tiltaket. Vilkår om at fordelene skal være klart større enn ulempene er ikke oppfylt.

Fasadeendringer

Plan- og bygningsetaten har etter at klagen innkom, fått innhentet Byantikvarens syn på tiltakets utforming ettersom bygget står på kommunens "gule liste" over bygninger med bevaringsverdi.

Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltakets utforming som akseptabel, og tiltaket er derfor ikke avslått med hjemmel i pbl. §§ 29-2 og 31-1.

Forslag til vedtak

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 02.10.2012 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål bolig hva gjelder bruksendring av bakgårdsbygning til bevertning samt uteservering i bakgård.

Klagen fra ansvarlig søker Sivilarkitekt Tom Gyran AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.03.2013 av:

*Per-Arne Horne - Enhetsleder
Karen Marie Glad Visnes - Avdelingsdirektør*

Kopi (uten vedlegg) sendt:

Sivilarkitekt Tom Gyran AS, Parkveien 49, 0256 OSLO, arkitekt@tomgyran.no
Thv. Meyers gate 51 AS, Postboks 2459 Solli, 0201 OSLO, cato@abeleiendom.no
Borettslaget Olaf Ryes plass 12, ved Kjetil Solvang, 0552 OSLO, kjetil.solvang@gmail.com

Vedlegg i sak 201207207-12				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Klagesak til bydelsutvalg (Dette dokument)			1_Klagesak til bydelsutvalg
2	E-Postmelding	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	2_E-Postmelding
3	Søknad om tillatelse til tiltak	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	3_Søknad om tillatelse til tiltak
4	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	4_Opplysninger om tiltakets ytre rammer
5	Redegjørelse	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	5_Redegjørelse

6	Konseptbeskrivelse	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	6_Konseptbeskrivelse
7	Søknader om dispensasjon	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	7_Søknader om dispensasjon
8	Protest fra Borettslaget Olaf Ryes plas 12	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	8_Protest fra Borettslaget Olaf Ryes plas 12
9	Flyfoto	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	9_Flyfoto
10	Situasjonsplan	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	10_Situasjonsplan
11	Utomhusplan	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	11_Utomhusplan
12	Eksisterende plan 1. etasje	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	12_Eksisterende plan 1. etasje
13	Eksisterende plan loft	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	13_Eksisterende plan loft
14	Eksisterende snitt og fasade	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	14_Eksisterende snitt og fasade
15	Plan 1. etasje	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	15_Plan 1. etasje
16	Snitt og fasade	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	31.05.2012	16_Snitt og fasade
17	E-Postmelding	Bydel Grünerløkka	21.08.2012	17_E-Postmelding
18	Uttalelse	Bydel Grünerløkka	21.08.2012	18_Uttalelse
19	Medisinskfaglig uttalelse	Bydel Grünerløkka	21.08.2012	19_Medisinskfaglig uttalelse
20	Avslag	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	02.10.2012	20_Avslag
21	E-Postmelding	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	12.10.2012	21_E-Postmelding
22	Klage på vedtak	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	12.10.2012	22_Klage på vedtak
23	E-Postmelding	Borettslaget Olaf Ryes plass 12	15.11.2012	23_E-Postmelding
24	Uttalelse til klage	Borettslaget Olaf Ryes plass 12	15.11.2012	24_Uttalelse til klage
25	E-Postmelding	Borettslaget Olaf Ryes plass 12	15.11.2012	25_E-Postmelding
26	Foto 1	Borettslaget Olaf Ryes plass 12	15.11.2012	26_Foto 1
27	Uttalelse til klage	Borettslaget Olaf Ryes plass 12	15.11.2012	27_Uttalelse til klage
28	Referat samrådsmøte BYA	/	27.02.2013	28_Referat samrådsmøte BYA

