

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Til
Plan- og Bygningsetaten,
postboks 364 Sentrum
0102 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 08.10.2012

KLAGE PÅ VEDTAK; SAKSNUMMER 201207207: AVSLAG THORVALD MEYERS GATE 51

Det klages med dette på fattet vedtak fordi begrunnelsen er ufullstendig, mangelfull og til dels feil.

I hovedbegrunnelsen på side 1 i vedtaket omtales "dispensasjonens konsekvenser" som om søknaden omfatter kun én søknad om dispensasjon. Det refereres også til Bydel Grünerløkka's negative uttalelse. Bydelen uttaler seg negativt kun til søknad om uteservering.

På side 2 i vedtaket refereres videre til at Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka samt Bydelsadministrasjonen fraråder at det gis tillatelse til bruksendring. Dette gjentas på side 3 og det konkluderes på samme side at "søknaden om dispensasjon innvilges ikke".

Vedtaket baseres på feilaktig tolkning av Bydelsoverlegens og Bydelsutvalgets uttalelse:

1. Bydelsoverlegen fraråder KUN uteservering og behandler således kun denne søknaden om dispensasjon iht uttalelse i brev datert 10.08.2012.
2. Bydelsadministrasjonen fraråder, på bakgrunn av Bydelsoverlegens uttalelse, at "bakgården" i Thorvald Meyers gate 51 bruksendres til servering. Det er helt åpenbart at Bydelen uttaler seg om uteservering, idet den forutsetter tilgjengelighet etc og i siste setning skriver: "Bydelsadministrasjonen har ellers ingen innsigelser til at bruksendringen godkjennes".
3. Plan- og Bygningsetaten behandler søknaden som om denne inneholder kun én søknad om dispensasjon. Den inneholder to, en for uteservering og en for formål servering. Dette er i henhold til det som ble bestemt i forhåndskonferansen, jf referat, datert 02.12.2011, side 2.
4. Vi gjør også oppmerksom på at nabo Borettslaget Olaf Ryes plass 12 hevder at avstanden mellom deres gård hvor soverommene er plassert og uteserveringen er 20 meter. Riktig avtstand er 30 meter!

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Tiltakshaver ønsker på bakgrunn av ovenstående å fastholde sin søknad, men frafaller søknaden om uteservering.

For øvrig vises til søknadens øvrige innhold og alle fordeler med hensyn til opprustning av gårdsrommet og bevaring av bygningsmassen med et fornuftig og realistisk innhold som vil tjene bydelen. Det gjentas også fra søknadens redegjørelse at bakgård med bygninger ikke er særlig godt egnet til boligformål, på grunn av inneklemt beliggenhet og dårlige sol- og utsiktsforhold.

Mvh



Tom Gyran

siv.ark. MNAL

Borettslaget Olaf Ryes plass 12
0552 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi: Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Parkveien 49
0256 Oslo
arkitekt@tomgyran.no

Oslo 13.11.2012

Uttalelse til klage, sak 201207207-8, Thorvald Meyersgt. 51

Vi har mottatt anmodning om uttalelse i forbindelse med klage på Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring (Søknad om dispensasjon og bruksendring for lokale i bakgården i Thorvald Meyersgt. 51, 0555 Oslo). (Saksnummer: 201207207-8)

Vi er meget glade for Plan- og bygningsetatens vedtak av 10.10.2012 om avslag på søknad om bruksendring for restaurantdrift/servering i bakgården til Thorvald Meyersgt. 51.

Eiendommen grenser direkte til vår bakgård. Vår fasade vender ut mot Olaf Ryes plass.

Vi fastholder vårt synspunkt om at vi som beboere bør få ha en viss nattero i bakgården, der våre soverom vender ut. Utelivet på fasadesiden vår, som i resten av området, er i sterk vekst. Dette medfører mye støy om natten. Vi mener at om det fortsatt skal være mulig å kombinere bomiljø med utelivsnæring på Grünerløkka må det være mulig å hindre at utelivet kommer inn i bakgårdsrommene.

Klagen fra arkitekt Tom Gyran begrunnes blant annet med at avstanden mellom soverom og en eventuell uteservering er 30 meter. Dette stemmer ikke. Avstanden mellom soveromsvindu og bakgården der uteservering er søkt er 20 meter. Om serveringsstedet, med eller uten uteservering, flyttes 5 meter inn på eiendommen tror vi ikke dette vil utgjøre noen relevant forskjell.

Vi oppfatter avslaget slik at Plan- og bygningsetaten mener at servering, ute eller inne, vil medføre uholdbar støy på kvelds- og nattetid. Dette er vi enige i. Klager argumenterer med at det kun er uteservering som vil kunne være et problem. Dette er vi sterkt uenige i. All erfaring med utesteder på Grünerløkka tilsier at selv uten uteservering blir det alvorlige konflikter mellom utested og beboere i nærheten. Denne virkeligheten lever vi med på fasadesiden av huset, og det har vi akseptert og lever godt med. Vi vil imidlertid ikke kunne leve godt med den samme tilstanden utenfor soveromsvinduer.

Vi håper derfor ikke at klagen skal endre synet på søknaden og konsekvensene av en bruksendring til serveringssted i bakgården Thorvald Meyersgt. 51. Gårdeier kunne heller benytte lokaler ut mot gaten til serveringssted, slik det ellers er vanlig å gjøre.

Se bilde tatt fra Olaf Ryes plass 12 til slutt i dette brevet.

Vi gjentar våre argumenter for å be kommunale myndigheter om ikke å godkjenne søknad om bruksendring til servering i bakgården til Thorvald Meyersgt. 51:

Vi bor i et strøk i sterk utvikling og har mange serveringssteder tett på. Vi har soverom ut mot bakgården (Thorvald Meyersgt. 51), noe som gjør at vi kan slippe unna for mye støy om natten. Det gjør at det fremdeles er beboelig i dette kvartalet.

Det har allerede vært arrangert enkelte tilstelninger i den aktuelle bakgården på kveldstid som har vært forstyrrende. Vi ser med sterk bekymring på utsikten til å ha dette som vår virkelighet hver kveld.

Vi aksepterer at vi bor i et strøk der utelivsnæringen er i sterk vekst, og mener at vi har tilpasset oss godt til dette med tanke på at det er serveringssteder langs hele fasaden ut mot Olaf Ryes plass, som vi er en del av. Vi håper at det i kommunen og hos våre naboer vil være forståelse for at det er behov for å kunne stenge dette ute om natten ved at vi kan ha vinduer åpne fra soverom mot bakgård. Vi mener at det naturlige vil være å gi tillatelse til skjenkesteder og restauranter som vender ut mot gaten, men ikke inne i bakgårdsrom.

Det er kun ca 20 meter i åpen linje fra våre soverom til bakgården der det skal være servering. Vi vet av erfaring at dette vil påvirke støynivået i alvorlig grad. Selv om uteserveringen skal stenge tidlig så vil en restaurant ha gjester som kommer og går til sent på kvelden og som gjerne står utenfor. Folk som er ute har det hyggelig og snakker høyt og tenker som oftest ikke på at de befinner seg nært andre folks soverom.

Vi ønsker at man på Grünerløkka skal finne en naturlig balanse mellom utviklingen av utelivsnæring og bomiljø slik at det fremdeles kan kombineres og utvikles i en god synergi. Vi synes ikke det å skape serveringssteder i bakgårdsrommene er med på å bygge opp under en sånn utvikling.

Det finnes en uteservering til bakeriet Godt Brød som ligger litt lengre unna oss i samme bakgårdskvartal. Denne har imidlertid kun begrenset åpningstid på dagtid og skaper derfor ikke forstyrrende støy.

Vi stiller oss negativt til søknaden om dispensasjon og ønsker ikke at det skal bli serveringssted i bakgården som grenser til vår eiendom.

Vennlig hilsen

På vegne av Borettslaget Olaf Ryes plass 12


Kjetil Solvang



Bakgårdsrommet sett fra soversom i 2. etasje i Olaf Ryes plass 12.

Avstanden fra soveromsvinduet fram til muren som skiller eiendommene er 20 meter. Det gule lave huset i bakgrunnen er huset som er beregnet på serveringsdrift. Som det ses på dette bildet er det åpen avstand mellom soverom og serveringssted. Som det også kommer fram av bildet så er det høye flate vegger i dette bakgårdsrommet som gjør det til en resonansboks. Et serveringssted vil nødvendigvis føre til at både støy innenfra og fra folk som kommer inn og ut, som står ute og røyker eller av andre grunner står ute og prater

Bygningen til venstre på bildet er Parkteatrets sidevegg. Bak den gule lave bygningen på tomten til Thorvald Meyersgt. 51 er det både en høy gavlvegg og en høy langside. Bygningsmassen i dette bakgårdsrommet gjør at lyden vil bli kastet fram og tilbake og forsterket. Dette merker vi godt når galleriet som holder til i Thorvald Meyersgt. 51 har hatt tilstelninger på kveldstid.

Bygningen til høyre på bildet er Thorvald Meyersgt 53. Dette er leiligheter.

Fra: Kjetil Palmesen Solvang [kjetil.solvang@gmail.com]
Sendt: 13. november 2012 21:41
Til: PBE Postmottak
Emne: Uttalelse til klage Saksnr.201207207-8 fra Borettslaget Olaf Ryes Plass 12 -
Vedlegg: IMG_3432.JPG; ATT00001.htm;
20121113_uttalelse_til_klage_sak_201207207-8.pdf; ATT00002.htm

Viser til tidligere innsendte uttalelse på klage, ref. epost under.

Sender med et bilde som viser vår fasade (bygården hvor restaurant Kontraste holder til). Bildet er tatt tidlig om morgenen. Som man ser ligger det seks serveringssteder på rekke og rad (Villa Paradiso, Steakhouse, Fontes, Parkteatret, Kontraste og Kaffebrønneriet). Disse er åpne (til forskjellige tider) fra [kl 07:00](#) til [kl 03:00](#). Det er uteservering fra [07:00](#) til [kl 23:00](#).

På kvelds- og nattetider yrer det av folk her, og støynivået er høyt. Vi er helt avhengige av å ha ro på soveromssiden av huset vårt, for å kunne fortsette å bo her.

Mvh
På vegne av Borettslaget Olaf Ryes plass 12
Kjetil Solvang



Borettslaget Olaf Ryes plass 12
0552 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi: Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Parkveien 49
0256 Oslo
arkitekt@tomgyran.no

Oslo 13.11.2012

Uttalelse til klage, sak 201207207-8, Thorvald Meyersgt. 51

Vi har mottatt anmodning om uttalelse i forbindelse med klage på Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring (Søknad om dispensasjon og bruksendring for lokale i bakgården i Thorvald Meyersgt. 51, 0555 Oslo). (Saksnummer: 201207207-8)

Vi er meget glade for Plan- og bygningsetatens vedtak av 10.10.2012 om avslag på søknad om bruksendring for restaurantdrift/servering i bakgården til Thorvald Meyersgt. 51.

Eiendommen grenser direkte til vår bakgård. Vår fasade vender ut mot Olaf Ryes plass.

Vi fastholder vårt synspunkt om at vi som beboere bør få ha en viss nattero i bakgården, der våre soverom vender ut. Utelivet på fasadesiden vår, som i resten av området, er i sterk vekst. Dette medfører mye støy om natten. Vi mener at om det fortsatt skal være mulig å kombinere bomiljø med utelivsnæring på Grünerløkka må det være mulig å hindre at utelivet kommer inn i bakgårdsrommene.

Klagen fra arkitekt Tom Gyran begrunnes blant annet med at avstanden mellom soverom og en eventuell uteservering er 30 meter. Dette stemmer ikke. Avstanden mellom soveromsvindu og bakgården der uteservering er søkt er 20 meter. Om serveringsstedet, med eller uten uteservering, flyttes 5 meter inn på eiendommen tror vi ikke dette vil utgjøre noen relevant forskjell.

Vi oppfatter avslaget slik at Plan- og bygningsetaten mener at servering, ute eller inne, vil medføre uholdbar støy på kvelds- og nattetid. Dette er vi enige i. Klager argumenterer med at det kun er uteservering som vil kunne være et problem. Dette er vi sterkt uenige i. All erfaring med utesteder på Grünerløkka tilsier at selv uten uteservering blir det alvorlige konflikter mellom utested og beboere i nærheten. Denne virkeligheten lever vi med på fasadesiden av huset, og det har vi akseptert og lever godt med. Vi vil imidlertid ikke kunne leve godt med den samme tilstanden utenfor soveromsvinduer.

Vi håper derfor ikke at klagen skal endre synet på søknaden og konsekvensene av en bruksendring til serveringssted i bakgården Thorvald Meyersgt. 51. Gårdeier kunne heller benytte lokaler ut mot gaten til serveringssted, slik det ellers er vanlig å gjøre.

Se bilde tatt fra Olaf Ryes plass 12 til slutt i dette brevet.

Vi gjentar våre argumenter for å be kommunale myndigheter om ikke å godkjenne søknad om bruksendring til servering i bakgården til Thorvald Meyersgt. 51:

Vi bor i et strøk i sterk utvikling og har mange serveringssteder tett på. Vi har soverom ut mot bakgården (Thorvald Meyersgt. 51), noe som gjør at vi kan slippe unna for mye støy om natten. Det gjør at det fremdeles er beboelig i dette kvartalet.

Det har allerede vært arrangert enkelte tilstelninger i den aktuelle bakgården på kveldstid som har vært forstyrrende. Vi ser med sterk bekymring på utsikten til å ha dette som vår virkelighet hver kveld.

Vi aksepterer at vi bor i et strøk der utelivsnæringen er i sterk vekst, og mener at vi har tilpasset oss godt til dette med tanke på at det er serveringssteder langs hele fasaden ut mot Olaf Ryes plass, som vi er en del av. Vi håper at det i kommunen og hos våre naboer vil være forståelse for at det er behov for å kunne stenge dette ute om natten ved at vi kan ha vinduer åpne fra soverom mot bakgård. Vi mener at det naturlige vil være å gi tillatelse til skjenkesteder og restauranter som vender ut mot gaten, men ikke inne i bakgårdsrom.

Det er kun ca 20 meter i åpen linje fra våre soverom til bakgården der det skal være servering. Vi vet av erfaring at dette vil påvirke støynivået i alvorlig grad. Selv om uteserveringen skal stenge tidlig så vil en restaurant ha gjester som kommer og går til sent på kvelden og som gjerne står utenfor. Folk som er ute har det hyggelig og snakker høyt og tenker som oftest ikke på at de befinner seg nært andre folks soverom.

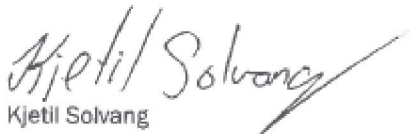
Vi ønsker at man på Grünerløkka skal finne en naturlig balanse mellom utviklingen av utelivsnæring og bomiljø slik at det fremdeles kan kombineres og utvikles i en god synergi. Vi synes ikke det å skape serveringssteder i bakgårdsrommene er med på å bygge opp under en sånn utvikling.

Det finnes en uteservering til bakeriet Godt Brød som ligger litt lengre unna oss i samme bakgårdskvartal. Denne har imidlertid kun begrenset åpningstid på dagtid og skaper derfor ikke forstyrrende støy.

Vi stiller oss negativt til søknaden om dispensasjon og ønsker ikke at det skal bli serveringssted i bakgården som grenser til vår eiendom.

Vennlig hilsen

På vegne av Borettslaget Olaf Ryes plass 12


Kjetil Solvang



Bakgårdsrommet sett fra soversom i 2. etasje i Olaf Ryes plass 12.

Avstanden fra soveromsvinduet fram til muren som skiller eiendommene er 20 meter. Det gule lave huset i bakgrunnen er huset som er beregnet på serveringsdrift. Som det ses på dette bildet er det åpen avstand mellom soverom og serveringssted. Som det også kommer fram av bildet så er det høye flate vegger i dette bakgårdsrommet som gjør det til en resonansboks. Et serveringssted vil nødvendigvis føre til at både støy innenfra og fra folk som kommer inn og ut, som står ute og røyker eller av andre grunner står ute og prater

Bygningen til venstre på bildet er Parkteatrets sidevegg. Bak den gule lave bygningen på tomten til Thorvald Meyersgt. 51 er det både en høy gavlvegg og en høy langside. Bygningsmassen i dette bakgårdsrommet gjør at lyden vil bli kastet fram og tilbake og forsterket. Dette merker vi godt når galleriet som holder til i Thorvald Meyersgt. 51 har hatt tilstelninger på kveldstid.

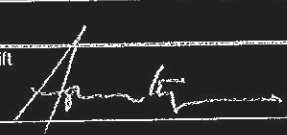
Bygningen til høyre på bildet er Thorvald Meyersgt 53. Dette er leiligheter.

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ☒ Rammetillatelse ☐ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal samlykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsettelse av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder opprettelse eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder									
Eiendom/byggested	Gnr. 228	Bnr. 493	Festnr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune OSLO KOMMUNE		
	Adresse Thv Meyers gate 51				Postnr. 0555	Poststed OSLO			
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☒ Annet: Restaurant og kunstutstillinger	Beskriv			Bygn.typekode (jf. s. 2) 531	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep			
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☒ Fasade						
		☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☒ Ombygging	☒ Anlegg				
	Endring av bruk	☒ Bruksendring	☒ Vesentlig endring av tidligere drift						
	Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg					
	Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon					
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning						
	Innhengning, skilt	☐ Innhengning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning o.l.						
	Opprettelse/endring av matrikkelenhet ***)	☐ Grunnleilighet *)	☐ Anleggsleilighet	☐ Festegrunn over 10 år	☐ Arealoverføring				

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eller underskrevet i feltet for tiltakshaver.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 -	☐
	Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 3	☐
	Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 2	☐
	Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 -	☐
	Tegninger	E	2 - 9	☐
	Redegjørelser/kart	F	1 -	☐
	Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	☐
	Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☒
	Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☒
	Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
	Andre vedlegg	Q	-	☒

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Føretak Sivilarkitekt Tom Gyran AS		Navn Thv. Meyers gate 51 AS	
Adresse Parkveien 49		Adresse pb 2459 Solli	
Postnr. 0256	Poststed OSLO	Postnr. 0201	Poststed OSLO
Kontaktperson Tom Gyran	Telefon 97 54 53 66	Mobilletelefon 97 54 53 66	Eventuelt organisasjonsnummer 980919633
E-post arkitekt@tomgyran.no	E-post cato@abeleilendom.no		Telefon (dagtid) 67115711
Dato 29/12-11	Underskrift 		Dato 26/1-2012
Gjenles med blokkbokstaver TOM GYRAN		Gjenles med blokkbokstaver CATO ENDER	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Vedlegg nr.

A- 1

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	228	493					OSLO KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Thv Meyers gate 51				0555	OSLO	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl	☒ Arealplaner ☐ Vegloven
Pbl § 31-2	☒ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Redegjørelse i eget vedlegg
			Vedlegg nr. B – 3

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan			
	Navn på plan					
	Reguleringsplan S-2937 med endringer S-2937					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv					
	Boligformål med forretning i 1. etasje mot gate					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²	1,5	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		864 m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	–	m ²	–	m ²	
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ 152 m ²
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= 1016 m ²
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	1524 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	1058 m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	i. Parkeringsareal	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ 70 m ²
	j. Sum areal	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 1128 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	0 m ²	%	0 m ²	1,11
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D –
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q –
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					
	Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q –
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen									
Oppgi alltid:	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter			Antall etasjer	
		Bolig *	Annet **	I alt	Bolig	Annet	I alt		
Eksisterende	219	0	222	222				2	
Ny	0	0	0						
Sum	219	0	222	222				(Etter at tiltaket er gjennomført)	

Regler for arealmåling, se føringsinstruks for matrikkelen.

* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.

** Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal areal alltid fylles ut.

Næringsgruppekode H	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
------------------------	---

Næringsgrupper – gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	H Hotell- og restaurantvirksomhet	N Helse- og sosialtjenester
B Fiske	I Transport og kommunikasjon	O Andre sosiale og personlige tjenester
C Bergverksdrift og utvinning	J Finansiell tjenesteyting og forsikring	Q Internasjonale organ og organisasjoner
D Industri	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	X Boliger
E Kraft og vannforsyning	L Offentlig forvaltning	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Undervisning	
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)			
Skal byggverket plasseres i område med fare for:			
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja	Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vann-forsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei	
	Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng		

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? ☐ Ja ☒ Nei	Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, sett X ☐ Heis ☐ Trappeheis eller løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Til
Oslo kommune
Plan- og Bygningsetaten
Vahlsgate 1
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 29.12.2011

endret 31.05.2012

SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRUKSENDRING

GNR 228, BNR 493, THORVALD MEYERS GATE 51, BAKGÅRDSBYGNING

SAKSNUMMER 2011/5250-3

TILTAKSHAVER: Thv meyers gate 51 AS v. Abel Eiendomsforvaltning as
SØKER: Sivilarkitekt Tom Gyran as

REDEGJØRELSE

Det søkes herved om bruksendring for bakgårdsbygning og dens gårdsrom fra næring (blikkenslagerverksted godkjent i 1962) til restaurantdrift med kunstutstilling, utendørs bevertning og parkering mv.

I forbindelse med endringen vil bakgårdsbygningen få en noe endret fasade og gårdsrommet få en standardheving gjennom belegg, beplantning og nytt gjerde mot nabo i sør.

Vi har ved kontakt og gjennomgang av Byantikvarens arkiver ikke fått fram eldre historie om bygningen enn det som er redegjort for til forhåndskonferansen. Bygningen som sådan vil ikke omfattes av noen verneverdi annet enn i den form og størrelse som vil bli uendret. I fasadene skiftes noen vinduer, slik at uttrykket av en "eldre bakgårdsbygning" med "industriporter" (stallporter) blir forsterket. Fasaden for øvrig vil kles utvendig med isolerende materiale og beholde pusset og farget overflate.

Som det går fram av søknaden vil ikke u-graden endres fra dagens, inkludert bilparkering vil denne bli 1,1.

Søknaden omfatter søknad om dispensasjoner:

1. Fra reguleringsplanen. Endret formål fra bolig til bevertning
2. Fra reguleringsplanen. Endret formål fra bolig til uteservering
3. Fra TEK. Unntak fra energibestemmelsene i henhold til TEK § 14-1 og Plan- og bygningslovens § 31-2.

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Søknad om dispensasjoner følger i egne skriv.

Søknad om oppsetting av skilt vil sendes inn senere som separat sak.

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke vil sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

Endring 31.05.2012:

Nabovarsler er sendt ut i henhold til naboliste og kvitteringer som ligger ved søknaden. Som det går fram av vedlegg, er noen av naboene presentert nabovarsel direkte og signert med samtykke/mottatt varsel. Noen naboer er tilskrevet rekommandert i h.t. kvittering fra Posten.

Etter at tidsfrist for bemerkning er gått ut er det innkommet én protest. Denne er fra Borettslaget Olaf Ryes plass 12 (OR pl 12). OR pl 12 ønsker ikke at det gis dispensasjon i bestemmelse fra bolig til bevertning og fra bolig til uteservering (søknad 1 og 2).

OR pl 12 påpeker at gården har soverom mot bakgården og at avstanden er kun 20 meter fra gårdsplassen hvor det søkes om uteservering. OR pl 12 er bekymret for nattestøy. Det bemerkes også at serveringssteder med uteplasser bør plasseres ut mot gate, ikke inne i gårdsrom.

Svar: Leietaker, KulturArena påpeker at konseptet for driften vil være en kombinasjon av utstillinger og matservering og at tidspunkt skal begrenses til kl. 20 ute og kl. 23 innendørs. Videre sies fra KulturArena at Grünerløkka for øvrig har svært stort tilbud på serveringssteder innen området pizza, frityrmat og pasta og at dette konseptet vil være et annerledes tilbud i bydelen. Konseptet passer bedre innenfor et skjermet område enn ute på gateplan med den støy som der finnes.

Vi håper med dette på kommunens raske og positive behandling av saken.

Mvh



Tom Gyran

siv. ark. MNAL

kopi til:

Abel Eiendomsforvaltning as

Konseptbeskrivelse

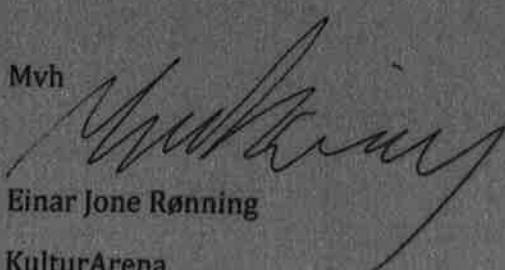
for lokalene i Thorvald Meyersgate 51 (indre gård).

Lokalene i Thorvald Meyersgate 51, benyttes i dag til kontorlokaler for firmaer innen kreative bransjer, samt galleriet "51" (<http://tm51.no/>) som åpnet i desember. Galleriet er et visningsrom for samtidskunst, installasjon, skulptur, digitalkunst, fotografi, maleri, tegning, design, fashion og film med etablerte og nye spennende kunstnere fra både inn- og utland.

Vi ønsker en bruksendring av lokalene til servering, da vi ønsker å utvide galleriet, samtidig som vi kan tilby mat og drikke til våre gjester. Konseptet blir derfor en blanding av galleri for samtidskunst og en restaurant for "fine dining" hvor matkunst står på menyen. Grunerløkka har veldig mange tilbydere av frityrmat, pizza og pasta. Vi ønsker å posisjonere oss med mat laget fra grunnen av og med unike smaksopplevelser for våre gjester. På denne måten kan vi servere kunst på både veggene og på menyen. Vi ser for oss en rolig drift av restaurant og galleri med åpningstider fra lunsj på dagen fram til kl 20.00 ute i sommersesongen og kl. 23.00 inne hele året.

Hvem står bak. Bak initiativet og driften av stedet står KulturArena som til daglig jobber med stedsutvikling, kultur, kunst, arrangementer – og stor fokus på matkultur. Pr i dag jobber vi med kokker som Bjørn Svendsson fra restaurant Oscarsgate, Alain Devahive fra restaurant El Buli i Barcelona og toppsjiktet av andre kokker i inn og utland. KulturArena består av Einar Jone Rønning og Ann-Jeanette Rustad med flere. Vi har tidligere vært katalysatorer for kulturtiltak som Parkteatret Scene, Stratos, Sosialen og Colonel Mustard.

Mvh



Einar Jone Rønning

KulturArena

Oslo 21. Mars 2012.

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Til
Oslo kommune
Plan- og Bygningsetaten
Vahlsgate 1
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 29.12.2011

SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRUKSENDRING

GNR 228, BNR 493, THORVALD MEYERS GATE 51, BAKGÅRDSBYGNING

SAKSNUMMER 2011/15250-3

TILTAKSHAVER: Thv meyers gate 51 AS v. Abel Eiendomsforvaltning as
SØKER: Sivilarkitekt Tom Gyran as

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK KAP 14 (ENERGIBESTEMMELSENE) IHT PBL § 31-2.

**Det søkes herved om unntak fra TEK kap 14 i henhold til Plan- og
bygningslovens § 31-2.**

BEGRUNNELSE

Eksisterende bebyggelse forutsettes brukt i størst mulig grad slik den framstår i dag. Den har i seg selv ingen antikvarisk kvalitet annet enn størrelsen og formen som harmonerer med omgivelsene og minner om tilsvarende eldre bakgårdsbebyggelse.

Eksisterende bygning er omfattende ombygd og nybygd i forbindelse med innredning av blikkenslagerverksted i året 1962. Ytterveggene består av pusset "siporex" som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjonsverdi for yttervegger.

Yttertaket er nytekket og etterisolert, det er usikkert hvor mye isolasjon som er lagt inn i dette.

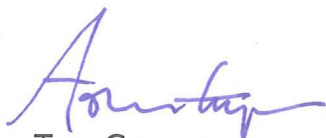
En antar at gulv på grunn ikke heller tilfredsstiller dagen energikrav.

Det er forbundet med svære økonomiske utlegg å bringe bygningen opp til dagens krav; prosjektet vil ikke være realiserbart. Dessuten vil innvendig isolasjon av yttervegger ikke være bygningsteknisk ønskelig på grunn av fare for frostsprengning. Det tas sikte på å feste et høyverdig isolasjonsmateriale på inntil 100 millimeter på utsiden av eksisterende fasader mot gårdsrommet. Dette er det en kan få til uten å måtte bygge om takflatene med nedløp og beslag.

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Bygningen vil få nye vinduer og dører i fasadelivet som i seg selv vil tilfredsstille minstekravet i TEK.

Det kan utarbeides et energiregnskap for bygningen som kan dokumentere i hvilken grad en vil kunne tilfredsstille TEK sine krav.



Tom Gyran

siv. ark. MNAL

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Til
Oslo kommune
Plan- og Bygningsetaten
Vahls gate 1
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 29.12.2011

SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRUKSENDRING

GNR 228, BNR 493, THORVALD MEYERS GATE 51, BAKGÅRDSBYGNING

SAKSNUMMER 201115250-3

TILTAKSHAVER: Thv meyers gate 51 AS v. Abel Eiendomsforvaltning as
SØKER: Sivilarkitekt Tom Gyran as

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANENS FORMÅL

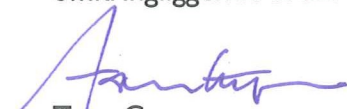
Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan S-2255 fra formålet bolig til bevertning.

BEGRUNNELSE

Regulert formål omfatter hele kvartaler. Bakgårder og dens bebyggelse har sjeldent vært brukt til boligformål, men hatt relaterte formål eller lettere industri/næring. Denne bakgården har godkjent næringsvirksomhet/industri. Bakgårdene har ofte ikke vært godt egnet til boligformål på grunn av dårlige lys-, utsikt- og solforhold. En ser at noe bakgårdsbebyggelse tas i bruk til boligformål hvilket ofte privatiserer deler av tidligere felles arealer.

En bruk som bevertning i form av restaurant med tilhørende kunstutstillinger og annen kulturell virksomhet som ligger i leietakers konsept, vil offentliggjøre og øke tilgjengeligheten til gårdsrommet. Kvartalet ligger i et område med et rikt folkeliv og er en del av det typisk mangfoldige Grünerløkka. Dette vil gjennom omsøkte bruk forsterkes samtidig som en hever bakgårdens tekniske og estetiske standard.

Det forutsettes at vedtekter for denne type virksomhet følges og at disse er tilpasset omkringliggende bruk.



Tom Gyran

siv. ark. MNAL

SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS

Til
Oslo kommune
Plan- og Bygningsetaten
Vahlsgate 1
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 29.12.2011

SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRUKSENDRING

GNR 228, BNR 493, THORVALD MEYERS GATE 51, BAKGÅRDSBYGNING

SAKSNUMMER 2011/5250-3

TILTAKSHAVER: Thv meyers gate 51 AS v. Abel Eiendomsforvaltning as
SØKER: Sivilarkitekt Tom Gyran as

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANENS FORMÅL

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan S-2255 fra formålet bolig til uteservering.

BEGRUNNELSE

Regulert formål omfatter hele kvartaler. Bakgårder og dens bebyggelse har sjeldent vært brukt til boligformål, men hatt relaterte formål eller lettere industri/næring. Denne bakgården har godkjent næringsvirksomhet/industri. Bakgårdene har ofte ikke vært godt egnet til boligformål på grunn av dårlige lys-, utsikt- og solforhold. En ser at noe bakgårdsbebyggelse tas i bruk til boligformål hvilket ofte privatiserer deler av tidligere felles arealer.

Dette bakgårdsrommet har gode lysforhold, hvilket gjør det godt egnet for utendørs opphold. En bruk som uteservering i tilknytning til restauranten med tilhørende kunstutstillinger og annen kulturell virksomhet som ligger i leietakers konsept, vil offentliggjøre og øke tilgjengeligheten til gårdsrommet. Kvartalet ligger i et område med et rikt folkeliv og er en del av det typisk mangfoldige Grünerløkka. Dette vil gjennom omsøkte bruk forsterkes samtidig som en hever bakgårdens tekniske og estetiske standard.

Det forutsettes at vedtekter for denne type virksomhet følges og at disse er tilpasset omkringliggende bruk.


Tom Gyran

siv. ark. MNAL

Borettslaget Olaf Ryes plass 12
0552 Oslo

Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Parkveien 49
0256 Oslo
arkitekt@tomgyran.no

kopi til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 04.04.2012

Svar på nabovarsel om dispensasjon og bruksendring til restaurant i bakgård i Thorvald Meyersgt. 51

Vi har mottatt nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon og bruksendring for lokale i bakgården i Thorvald Meyersgt. 51, 0555 Oslo. (Saksnummer: 201115250-3)

Eiendommen grenser direkte til vår bakgård. Vår fasade vender ut mot Olaf Ryes plass.

Slik vi skjønner det ønsker søkeren å få bruksendring til restaurant med uteservering inne i bakgården. Dette skaper sterk bekymring hos oss som er naboer da vi, i likhet med mange andre, har soverom ut mot denne bakgården. Vi ønsker derfor ikke at dispensasjon skal gis.

Vi bor i et strøk i sterk utvikling og har mange serveringssteder tett på. Vi har soverom ut mot bakgården, noe som gjør at vi kan slippe unna for mye støy om natten. Det gjør at det fremdeles er beboelig i dette kvartalet.

Det har allerede vært arrangert enkelte tilstelninger i den aktuelle bakgården på kveldstid som har vært forstyrrende. Vi ser med sterk bekymring på utsikten til å ha dette som vår virkelighet hver kveld.

Vi aksepterer at vi bor i et strøk der utelivsnæringen er i sterk vekst, og mener at vi har tilpasset oss godt til dette med tanke på at det er serveringssteder langs hele fasaden ut mot Olaf Ryes plass, som vi er en del av. Vi håper at det i kommunen og hos våre naboer vil være forståelse for at det er behov for å kunne stenge dette ute om natten ved at vi kan ha vinduer åpne fra soverom mot bakgård. Vi mener at det naturlige vil være å gi tillatelse til skjenkesteder og restauranter som vender ut mot gaten, men ikke inne i bakgårdsrom.

Det er kun ca 20 meter i åpen linje fra våre soverom til bakgården der det skal være servering. Vi vet av erfaring at dette vil påvirke støynivået i alvorlig grad. Selv om uteserveringen skal stenge tidlig så vil en restaurant ha gjester som kommer og går til sent på kvelden og som gjerne står utenfor. Folk som er ute har det hyggelig og snakker høyt og tenker som oftest ikke på at de befinner seg nært andre folks soverom.

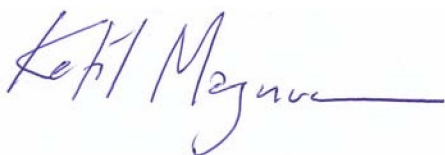
Vi ønsker at man på Grünerløkka skal finne en naturlig balanse mellom utviklingen av utelivsnæring og bomiljø slik at det fremdeles kan kombineres og utvikles i en god synergier. Vi synes ikke det å skape serveringssteder i bakgårdsrommene er med på å bygge opp under en sår utvikling.

Det finnes en uteservering til bakeriet Godt Brød som ligger litt lengre unna oss i samme bakgårdskvartal. Denne er imidlertid kun åpen på dagtid og skaper derfor ikke forstyrrende støy.

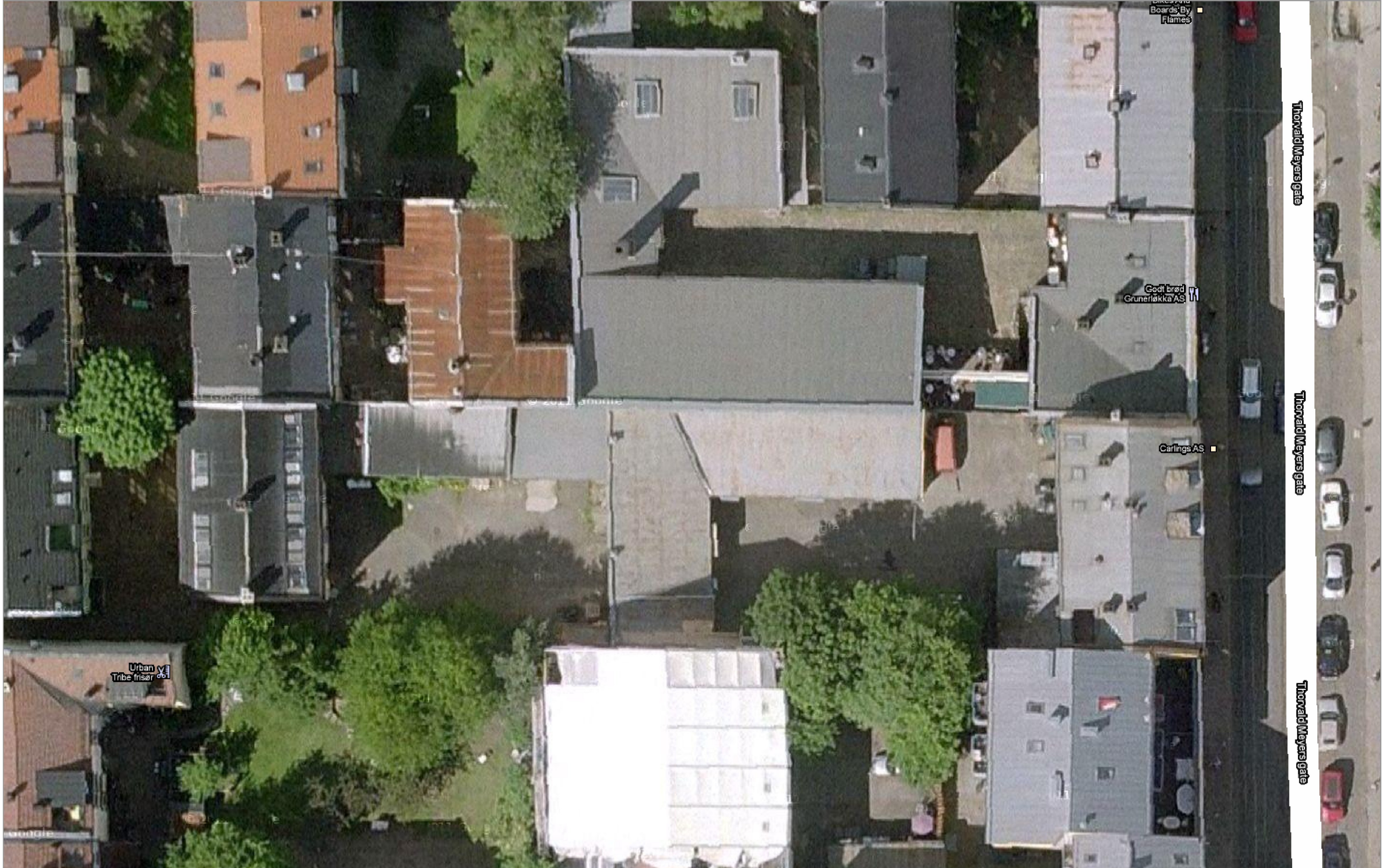
Vi stiller oss negativt til søknaden om dispensasjon og ønsker ikke at det skal bli serveringssted i bakgården som grenser til vår eiendom.

Vennlig hilsen

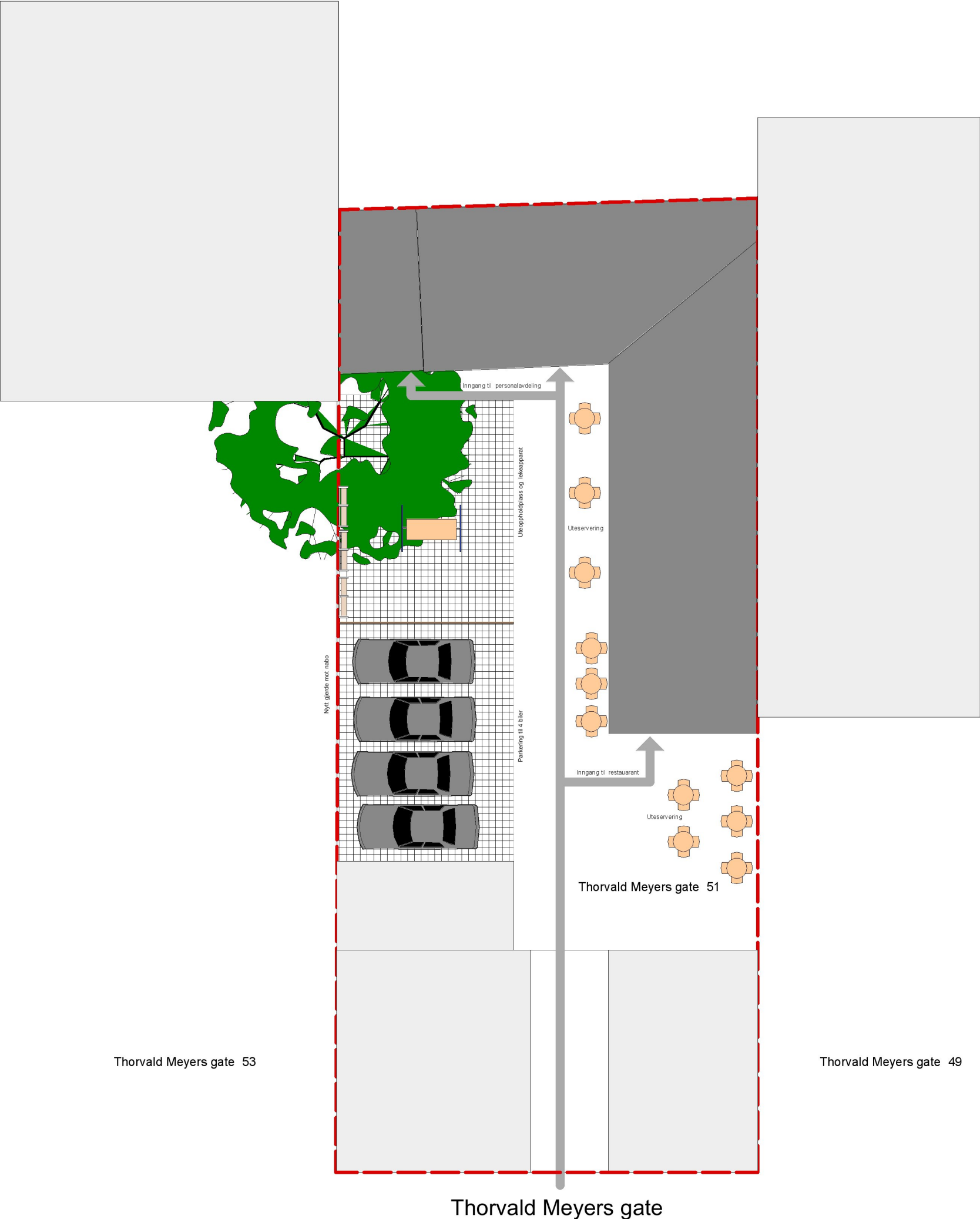
På vegne av Borettslaget Olaf Ryes plass 12

A handwritten signature in blue ink, reading "Ketil Magnussen". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Ketil Magnussen







E		
D		
C		
B		
A		
Ind	Dato	Korreksjon

PROSJEKT:

Thv. Meyers gate 51
bakgårdsbygning

ADRESSE:

Thv. Meyers gate 51
0555 OSLO

TILTAKSHAVER:

Thv. Meyers gate 51 AS
v. Abel Eiendom
pb 2459 Solli
0201 OSLO

SIVILARKITEKT
TOM GYRAN AS

PARKVEIEN 49 0256 OSLO
TEL 97 54 53 66
email: arkitekt@tomgyran.no

Utomhusplan
SØKNAD OM
BRUKSENDRING

Prosj.nr.	Dato	Mål
28	29.12.11	1:200
Tegn.nr	Indeks	
05		



E		
D		
C		
B		
A		
Ind	Dato	Korreksjon

PROSJEKT:

Thv. Meyers gate 51
bakgårdsbygning

ADRESSE:

Thv. Meyers gate 51
0555 OSLO

TILTAKSHAVER:

Thv. Meyers gate 51 AS
v. Abel Eiendom
pb 2459 Solli
0201 OSLO

SIVILARKITEKT
TOM GYRAN AS

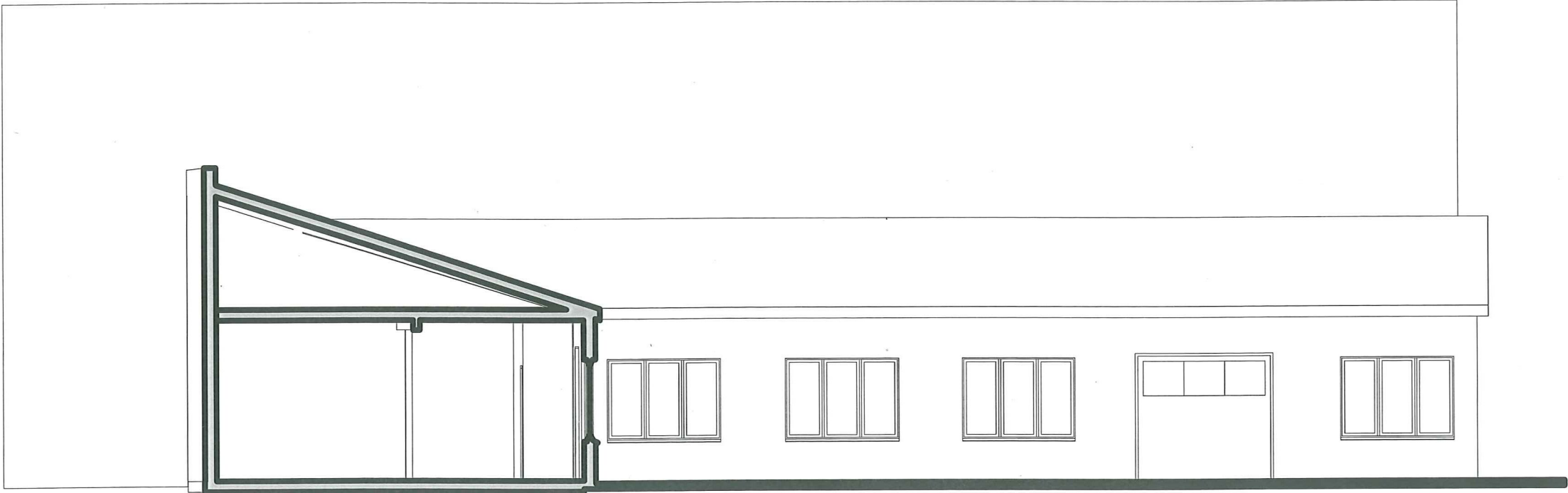
PARKVEIEN 49 0256 OSLO
TEL 97 54 53 66
email: arkitekt@tomgyran.no

Oppmåling av
eksisterende
bygninger
Plan 1. etasje

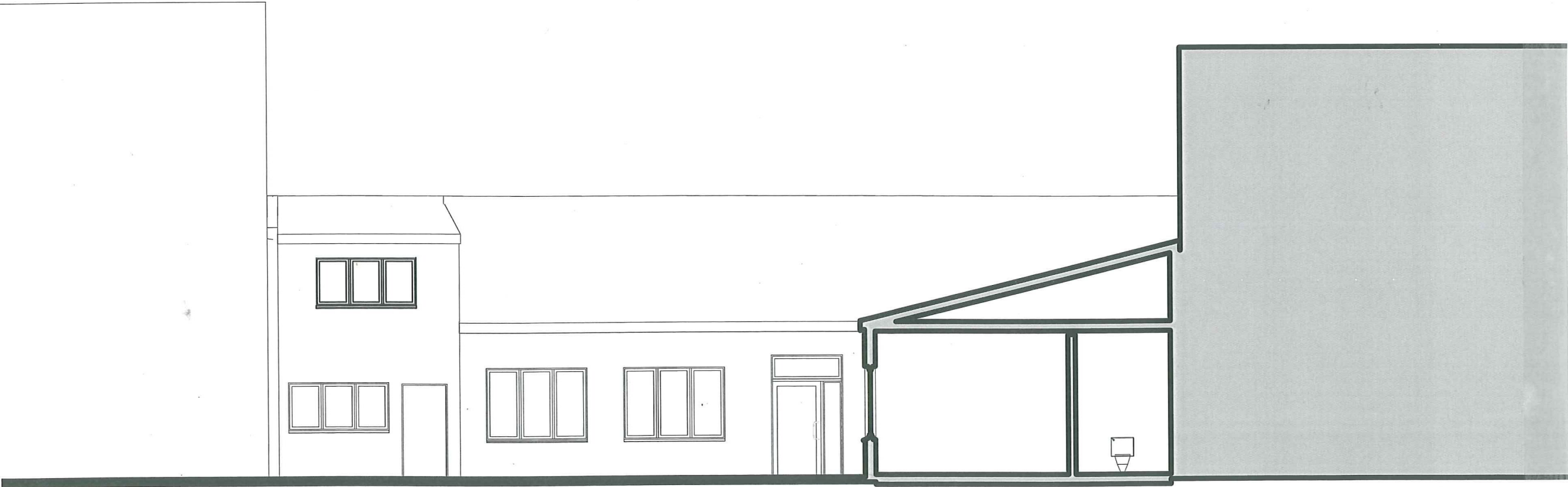
Prosj.nr.	Dato	Mål
28	04.11.11	1:100
Tegn.nr	Indeks	
02		



E		
D		
C		
B		
A		
Ind	Dato	Korreksjon
PROSJEKT:		
Thv. Meyers gate 51 bakgårdsbygning		
ADRESSE:		
Thv. Meyers gate 51 0555 OSLO		
TILTAKSHAVER:		
Thv. Meyers gate 51 AS v. Abel Eiendom pb 2459 Solli 0201 OSLO		
SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS		
PARKVEIEN 49 0256 OSLO TEL 97 54 53 66 email: arkitekt@tomgyran.no		
Oppmåling av eksisterende bygninger Plan loft		
Prosj.nr.	Dato	Mål
28	04.11.11	1:100
Tegn.nr	Indeks	
03		



Snitt og fasade mot sør



Snitt og fasade mot øst

E		
D		
C		
B		
A		
Ind	Dato	Korreksjon

PROSJEKT:

Thv. Meyers gate 51
bakgårdsbygning

ADRESSE:

Thv. Meyers gate 51
0555 OSLO

TILTAKSHAVER:

Thv. Meyers gate 51 AS
v. Abel Eiendom
pb 2459 Solli
0201 OSLO

SIVILARKITEKT
TOM GYRAN AS

PARKVEIEN 49 0256 OSLO
TEL 97 54 53 66
email: arkitekt@tomgyran.no

Oppmåling av
eksisterende
bygninger
Snitt og fasade

Prosj.nr.	Dato	Mål
28	04.11.11	1:100
Tegn.nr	Indeks	
04		



E		
D		
C		
B		
A	29.12.11	SØKNAD
Ind	Dato	Korreksjon

PROSJEKT:

Thv. Meyers gate 51
bakgårdsbygning

ADRESSE:

Thv. Meyers gate 51
0555 OSLO

TILTAKSHAVER:

Thv. Meyers gate 51 AS
v. Abel Eiendom
pb 2459 Solli
0201 OSLO

SIVILARKITEKT
TOM GYRAN AS

PARKVEIEN 49 0256 OSLO
TEL 97 54 53 66
email: arkitekt@tomgyran.no

1-etasje med
restaurant
SØKNAD OM
BRUKSENDRING

Prosj.nr.	Dato	Mål
28	05.12.11	1:100
Tegn.nr	Indeks	
06	A	



Snitt og fasade mot sør



Snitt og fasade mot øst

E		
D		
C		
B		
A		
Ind	Dato	Korreksjon
PROSJEKT:		
Thv. Meyers gate 51 bakgårdsbygning		
ADRESSE:		
Thv. Meyers gate 51 0555 OSLO		
TILTAKSHAVER:		
Thv. Meyers gate 51 AS v. Abel Eiendom pb 2459 Solli 0201 OSLO		
SIVILARKITEKT TOM GYRAN AS		
PARKVEIEN 49 0256 OSLO TEL 97 54 53 66 email: arkitekt@tomgyran.no		
SØKNAD OM BRUKSENDRING Snitt og fasade		
Prosj.nr.	Dato	Mål
28	29.12.11	1:100
Tegn.nr	Indeks	
07		



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
0102 OSLO
Norge

Dato: 15.08.12

Deres ref:
201207207-4

Vår ref (saksnr):
201290834-3

Saksbeh:
Gro Borgersrud, 23422636

Arkivkode:
532

**GNR 228 BNR 493 - THORVALD MEYERS GATE 51 - BRUKSENDRING -
UTTALELSE FRA BYDEL GRÜNERLØKKA**

Det vises til søknad om bruksendring av Thorvald Meyersgate 51, mottatt 10.07.2012. Det søkes om bruksendring for bakgårdsbygningen og dens gårdsrom fra næring til restaurantdrift med kunstutstilling, utendørs bevertning og parkering mv.

Det har ikke vært avholdt møte i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka. Bydelsadministrasjonen har vurdert søknaden og har følgende uttalelse:

Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Derfor fraråder Bydel Grünerløkka dispensasjoner når det gjelder krav til energieffektivitet.

På bakgrunn av vedlagte uttalelse fra bydelsoverlegen, fraråder Bydel Grünerløkka at bakgården i Thorvald Meyersgate 51 bruksendres til servering.

Bydelsadministrasjonen forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas og at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkinstallasjoner, tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter.

Bydelsadministrasjonen har ellers ingen innsigelser til at bruksendringen godkjennes.

Med hilsen

Heidi Larssen
bydelsdirektør

Gro Borgersrud
sekretær
byutviklingskomiteen

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjon
en
Postadresse:
Postboks 2128
Grünerløkka
0505 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 26 01

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

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612

Internett:
www.bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Til saken

Dato: 10.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

201290834-2

Lasse Elden, 23 42 26 75

532

**GNR 228 BNR 493 -THORVALD MEYERS GATE 51 - BRUKSENDRING -
MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE**

Det vises til Plan- og bygningsetaten oversendelse av 10.07.2012 i forbindelse med bruksendring i Thorvald Meyers gate 51.

Bydelsoverlegen skal etter *lov om folkehelsearbeid* (folkehelseloven) § 27 (Samfunnsmedisinsk kompetanse) gi samfunnsmedisinsk rådgivning i kommunens folkehelsearbeid, jf. §§ 4 til 7.

Vurdering

Thorvald Meyers gate 51 og omkringliggende boliger ligger i et sterkt trafikkert område, se usnitt fra støykart under.



Bydelsoverlegen vurderer at en bruksendring av bakgården i Thorvald Meyers gate 51 til å omfatte uteservering, vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. *forskrift om begrensnings 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.

I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442). Kommunene bør således ikke tillate etablering av ny støyende virksomhet i slike områder.

Borettslaget Olaf Ryes plass 12 har sendt inn protest til Plan- og bygningsetaten.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjon
en

Postadresse:
Postboks 2128
Grünerløkka
0505 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 26 01

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

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 512

Internett:
www.bga.oslo.kommune.no

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen fraråder at det gis bruksendring til uteservering i bakgården i Thorvald Meyers gate 51.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Parkveien 49
0256 OSLO

Dato: 02.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201207207-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild Jacobsen

Arkivkode: 531

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

AVSLAG - THORVALD MEYERS GATE 51

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens <§ 20-1> <§ 20-2>

Søknaden gjelder bruksendring, uteservering, innvendig ombygging og fasadeendringer.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Følgende dispensasjonsforhold er knyttet til søknaden:

- Søknad om dispensasjon fra arealplan.

Det foreligger protester til søknaden.

Avslaget er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. Det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse og miljø. Regional myndighet (Bydel Grünerløkka) har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Det søkes om rammetillatelse for bruksendring og ombygging av bakgårdsbygning i Thorvald Meyers gate 51. Eiendommen inngår som del av Oslos murgårdskvartaler og ligger sentralt på Grünerløkka. Eiendommen står oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdig bygninger og bygningsmiljøer.

BRA oppgis til 222 m2 med en U-grad på 1,11. Byggetiltaket medfører dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser.

Gjeldende plangrunnlag:

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.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra nabo Borettslaget Olaf Ryes plass 12 ved 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.

Protesterende part peker på at Grünerløkka er et strøk i sterk utvikling med stor tetthet av serveringssteder. Soverommes 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.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Verkstedbygning 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.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen fra formål om bolig. Søknad om dispensasjon grunngis 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.

I tilsvaret til naboprotest og borettslagets bekymring for nattestøy pekes det 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.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Det omsøkte tiltaket gjelder bruksendring og oppgradering av bakgårdsbygning i sentralt beliggende kvartal på Grünerløkka. Fysiske tiltak omfatter indre ombygging, fasadeendring samt en standardheving av gårdsrommet gjennom belegg og beplantning. Eiendommen er i dag regulert til boligformål, og det søkes om bruksendring til bevertning med uteservering. 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.

Det er innkommet protester fra naboeiendommen Olaf Ryes plass 12 som peker på at borettslagets soverom vender inn mot bakgårdsiden og at tiltaket kommer i konflikt med beboernes krav om kvelds- og nattero. Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka samt Bydelsadministrasjonen fraråder at det gis tillatelse til bruksendring.

Dispensasjon

Bruksendring av bygning og etablering av uteservering er i strid med formålet i reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes 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 reguleringsplan fra formål om boliger til bevertning og uteservering. Det argumenteres for at dispensasjon bør gis med at en bruksendring til restaurant med tilhørende kulturell virksomhet og uteservering 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. Et mer offentlig tilgjengelig bakgårdsrom er i konflikt med beboernes krav til god bokvalitet samt i strid med gjeldende bestemmelsen og ønsket utvikling i området. Tiltaket er forelagt Bydel Grünerløkka for uttalelse, som fraråder tillatelse til bruksendring.

Det er Plan- og bygningsetatens vurdering at en dispensasjon vesentlig tilsidesetter dette hensynet. Tiltakets art og omfang tilsier at dette ikke kan vurderes som en mindre dispensasjon, men vil kreve en omregulering. Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges ikke.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.09.2012 av:

*Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til:

Thv. Meyers gate 51 AS, Postboks 2459 Solli, 0201 OSLO, cato@abeleiendom.no
Borettslaget Olaf Ryes plass 12, 0552 Oslo

Vedlegg:

Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 27.02.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201207207-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild Jacobsen

Arkivkode: 531

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

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

REFERAT SAMRÅDSMØTE BYA

Samrådsmøte avholdt dato: 27.02.2013

Møtedeltakere:

Fra Byantikvaren: Thomas Overvaag Lie og Bengt Aage Lifoss

Fra Plan- og bygningsetaten: Arild Jacobsen

Beskrivelse av tiltaket: Det er søkt bruksendring og fasadeendring på bakgårdsbygning i ovennevnte eiendom. Tiltak ble avslått i henhold til reguleringsbestemmelsen og vedtaket er senere påklaget. Det ønskes BYAs uttalelse før saken oversendes Bydelsutvalget for endelig behandling.

Byantikvarens (BYA) uttalelse:

Fasadeendringer frarådes dersom det ikke kan dokumenteres at det har vært åpninger/porter tidligere.

Plan- og bygningsetatens (PBE) uttalelse: (eksempel på forhold: Bokkvalitet, tilgjengelighet, heis, energikrav, brann- og rømning, krav til uavhengig kontroll (KONTROLL) for PRO og/ eller UTF)



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Konklusjon: (kryss konklusjon som passer)

☐ Saksbehandler i PBE innstiller på en tillatelse av søknaden uten endringer.

☒ Saken behandles videre med BYAs føringer.

☐ Saksbehandler ber om omprosjektering som tar hensyn til BYAs anbefalinger. Saken behandles videre uten ny uttalelse etter reviderte tegninger er mottatt. Dersom tegninger ikke innkommer vil søknaden behandles videre med dokumentasjonen som foreligger.

☐ Saken oversendes for grundigere uttalelse fra BYA.

***Referatet er skrevet av saksbehandler i samrådsmøtet.
Byantikvaren har godkjent referatet.***

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2013 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler