

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.02.2013

Boks 364, Sentrum

Gnr./bnr.: 168/98

0102 Oslo

Tiltak: Bruksendring

Tiltakshaver: SAF Eiendom AS

Ansvarlig søker: Felix Arkitekter AS

Deres ref.: 201300509

■ Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål

Det søkes om dispensasjon til Reguleringsbestemmelsene (S-4270 av 27.09.2006) for Olaf Helsets vei 1, gnr. 168 bnr. 98.

Formål

Olaf Helsets vei 1A ligger innenfor byggeområdet for bolig, forretning, kontor og lager. I første etasje skal det drives næringsvirksomhet. Virksomhetene vil drive med bevernting. Det gjelder en sushirestaurant som det er søkt om rammetillatelse til (saksnr. 201300509), samt tre lokaler til i samme etasje. Det største skal benyttes av Maria's Café, som forbereder en søknad om tiltak nå. Lokalene det gjelder er avmerket i den vedlagte planen. Det gjelder til sammen 470m².

Lokalene har fasade mot torget som er blitt etablert vest for Skullerud T-banestasjon (se vedlagte planskisse) Det er naturlig å bidra til liv på torget ved å ha mulighet for servering i disse lokalene, ikke kun forretning, kontor eller lager.

Torget funksjon vil bli forsterket ved at det er serveringssteder knyttet opp mot det. Serveringssteder vil bidra til å etablere en urban stemning på Skullerud. Serveringsstedene vil tjene lokalbefolkningen og bidra til et variert tilbud på Skullerud. Sameiet Skullerud Torg er positive til etableringen av serveringssteder i lokalene, og mener virksomhetene vil bli et godt tilbud til beboere og besøkende.

Det søkes herved om dispensasjon for formålet.

Det er blitt sendt nabovarsel om bruksendringen. E-post med naboenes merknader er vedlagt.

- Kommentarer til nabomerknader:
 1. Grensen for uteservering vil bli overholdt, tegningen er korrigert.
 2. Punktene 2, 3, 4. gjelder begrensninger som kommunen har for tilsvarende områder. Eventuelle avtaler må fattes mellom Sameiet og Lokalene.
 5. Ventilasjonsløsningen er et vilkår som blir redegjort i forbindelse med igangsettingssøknaden.
 6. Vi anbefaler at det etableres en ny avfallsbrønn som kun dekker næring.
 7. Intensjonen er ikke å ha parkering på torget. P-plasser er avsatt til næringene i parkeringskjeller.
 8. Det oppfattes som positiv at skilting blir tenkt samlet.
 9. Det er ikke meningen at i disse lokaler drives noen form for gatekjøkken.

Med vennlig hilsen
Felix Arkitekter AS



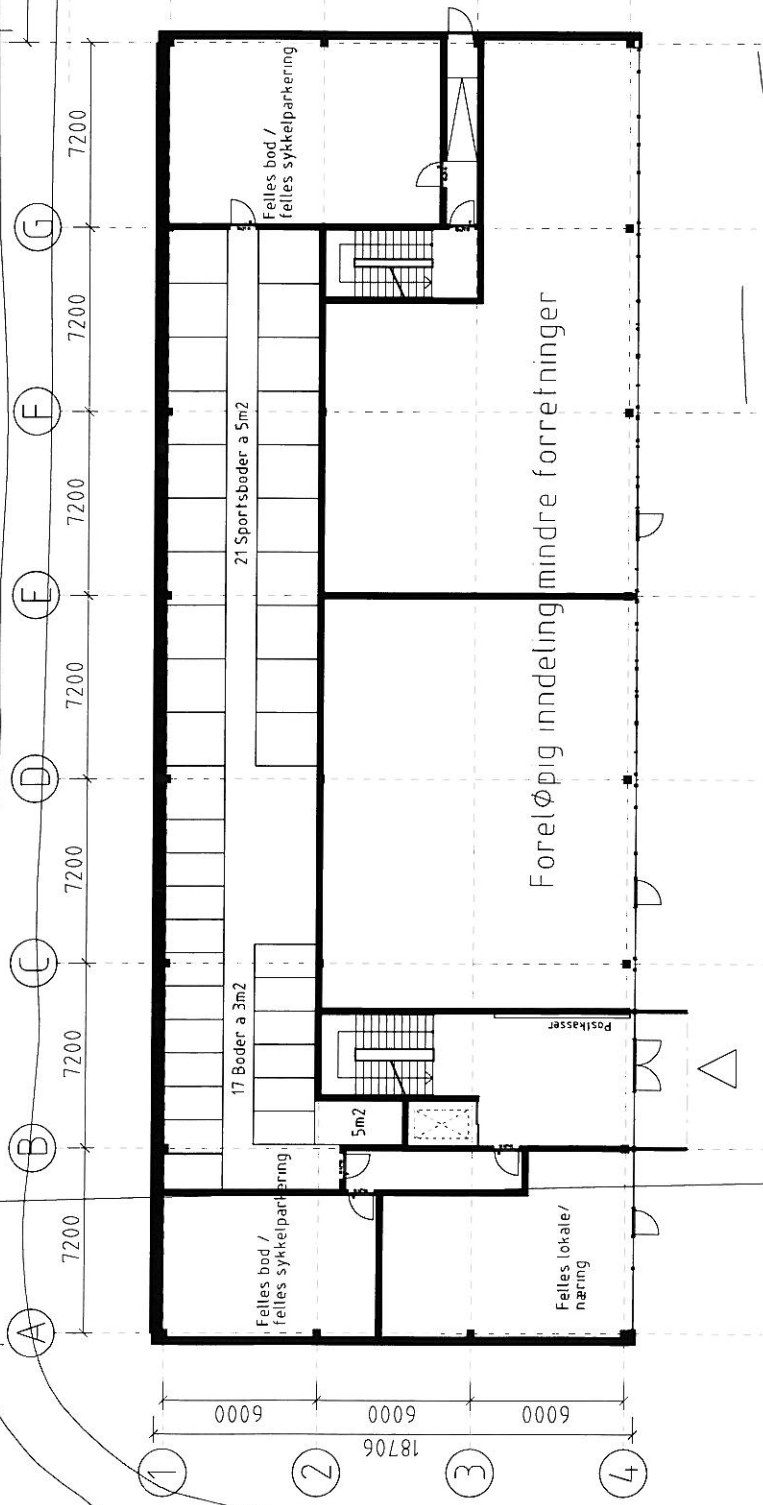
Ingunn Berg-Nordlie
Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg: Plan av sist godkjente situasjon
Situasjonsplan
Plan 1
Opplysninger gitt i nabovarsel
Følg brev til nabovarsel
Kvittering for nabovarsel.
Utskrift av E-post fra naboene.

Kopi: SAF Eiendom AS
Maria's Cafe
Van's Fot og kroppspleie

Jonan Scharffenbergs vei

51306

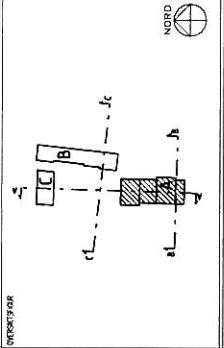


REVISJON	DATA	AVT.	UTDR.	UTS.

Dette dokumentet er utarbeidet av stor-OSLO AS for den spesifikke byggingen som er beskrevet i den lokale byggetillatelse og skal ikke brukes til andre formål uten tillatelse fra stor-OSLO AS. Utarbeidet av stor-OSLO AS.

stor-OSLO
PROSJEKT AS
 Olaf Helsestis vei 1 Blindern ANS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
 adresse: Blaker Gartnervei, N. 0185 Oslo - Tlf: 21 66 52 20 fax: 21 66 52 21

Skullenud Torg
 AS
 PROSJEKTØR



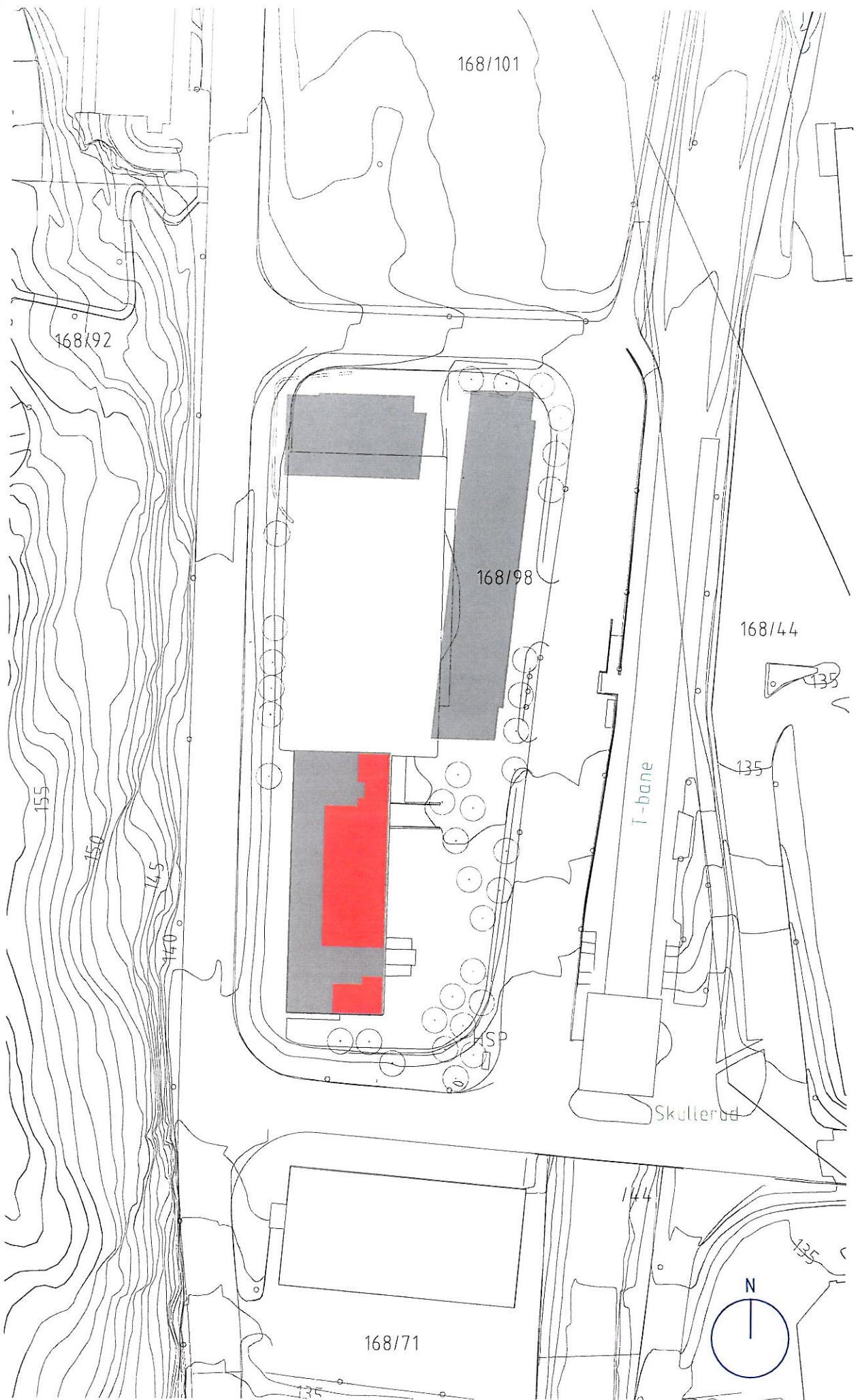
ADRESSE
 Olaf Helsestis vei 1, 0694, Oslo
 DRIF NR
 168/98

TILBAKELAFTE
 NYBYGG/PÅBYGG/OMBYGGING

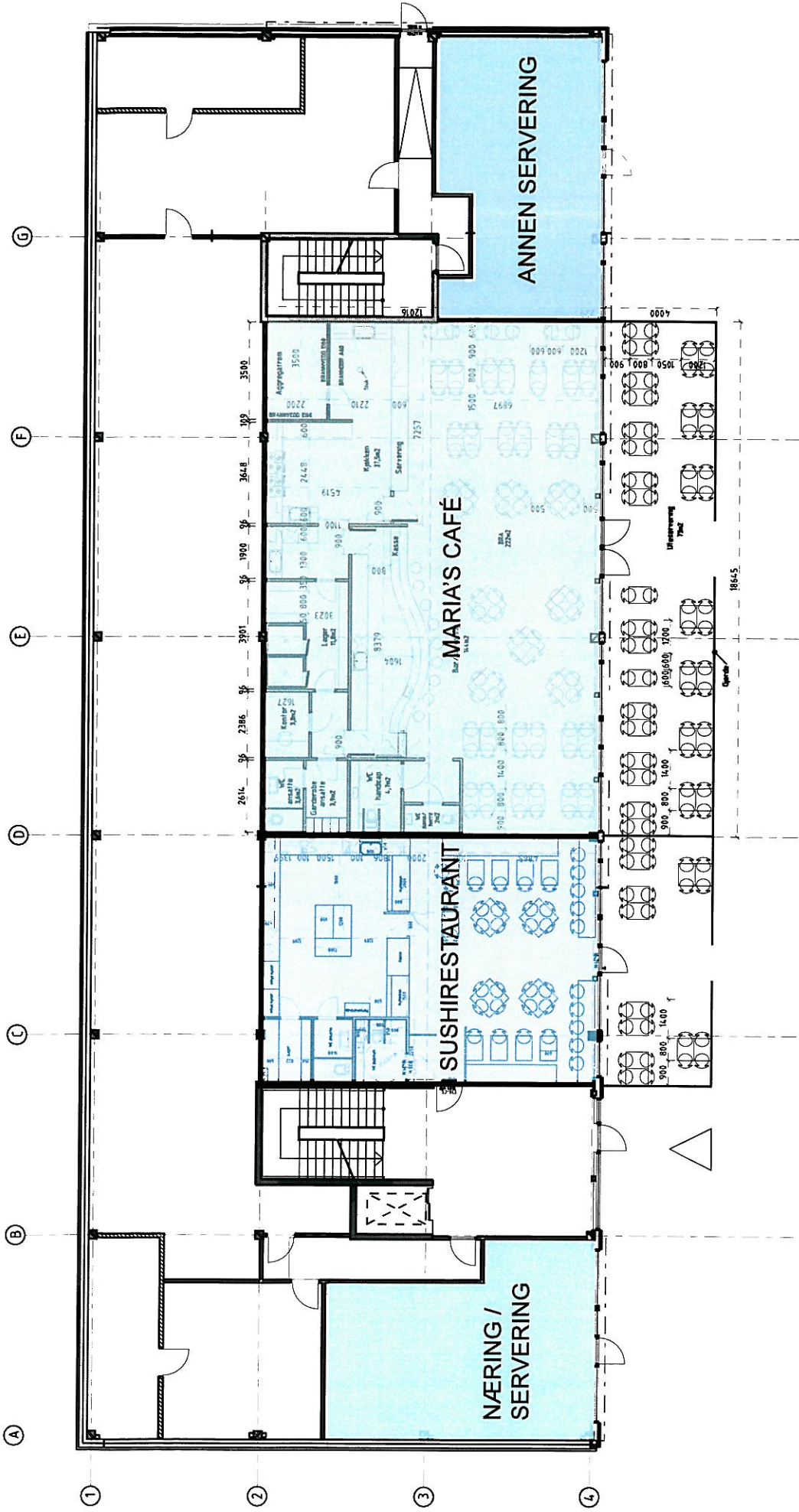
TOMTSTREKTEL
 BLOKK A, PLAN 1

HELVÅR	1:200	RAMMESØKNAD	DATE	21.12.07
DRIF NR	0709	IFD	THA	DRIF
PROSJEKTØR	ARK	TILBAKELAFTE	AA 20 01 301	REVISJON

Byggherrens ansvar: **Byggherrens ansvar**



OLAF HELSET'S VEI 1A - SITUASJONSPLAN



Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
168	98			OLAF HELSETS VEI 1	0694 OSLO
Eier/fester				Kommune	
				OSLO	

Det varsles herved om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input checked="" type="checkbox"/> Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	---	-----------------------------------	--------------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--	---	--

Navn på plan
S-4270

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

SE VEDLAGT BREV

Vedlegg nr.
Q - 1

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakhaver
FELIX ARKITEKTER

Kontaktperson, navn FELIX VIDAL	E-post fvi@felixark.no	Telefon	Mobil
------------------------------------	---------------------------	---------	-------

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn FELIX ARKITEKTER AS	Postadresse ROSENKRANTZGATE 7
Postnr. Poststed 0159 OSLO	E-post fvi@felixark.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted OSLO	Dato 6.2.2013	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver
		Gjentas med blokkboksløper FELIX VIDAL

Dato: 07.02.2013
Gnr./bnr.: 168/98
Tiltak: Bruksendring
Tiltakshaver: SAF Eiendom AS
Ansvarlig søker: Felix Arkitekter AS

■ Nabovarsel

I første etasje av Olaf Helsets vei 1A skal det drives næringsvirksomhet. Lokalene det gjelder er avmerket i den vedlagte planen. Det gjelder til sammen 470m². Virksomhetene vil drive med servering. Det gjelder en sushirestaurant, Maria's Café samt to lokaler til i samme etasje. Sushirestauranten og Maria's Café har dere allerede mottatt nabovarsel om.

Dette nabovarselet er en formalitet i forhold til at Olaf Helsets vei 1 ikke er regulert til serveringsformål, og det søkes om dispensasjon fra reguleringen for at restaurantene skal kunne etablere seg. Det inneholder ikke noe nytt i sammenligning med nabovarslene som har blitt sendt ut i forbindelse med søknadene til sushirestauranten og Maria's Café.

Vi viser til Reguleringsbestemmelsene (S-4270 av 27.09.2006) for Olaf Helsets vei 1, gnr. 168 bnr. 98, der Olaf Helsets vei 1A ligger innenfor byggeområdet for bolig, forretning, kontor og lager.

Med vennlig hilsen
Felix Arkitekter AS

Ingunn Berg-Nordlie
Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg: Situasjonsplan
Plan 1

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	168 99						
Adresse				Postnr.	Poststed		
OLAF HELSETSVEG 1				0694	OSLO		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
168	44			OSLO KOMMUNE V/EIENDOMS-BYFORNYELSESETAT			
Adresse				Adresse			
OLAF HELSETSVEG 3				PB 491 SENTRUM			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
0694	OSLO			0105	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 1578 8578 3 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
168	98			SKULLERUD TORG SAMEIE V/OBOS			
Adresse				Adresse			
OLAF HELSETSVEG 1				ST OLAVS Plass PB 666 8			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
0694	OSLO			0165	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 1578 8579 7 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
168	71			BAJ EIENDOM AS			
Adresse				Adresse			
Johan SCHARFFENBERGSVEI 91 m.f.				Johan SCHARFFENBERGSVEI 91			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
0694	OSLO			0694	OSLO		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering RR 1578 8577 0 NO

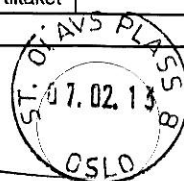
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3

Sign. 



Til Felix Arkitekter AS
Ved Felix Vidal

Styret i Skullerud Torg Sameie har følgende tilsvar på nabovarsel ift. bruksendring av næringslokaler i Olaf Helsets Vei 1 A. - til servering og ifb. med etablering av Marias Cafe og Sushi-utsalg.

Skullerud Torg Sameie kommer med følgende krav til virksomhetene:

1. Grensen for uteservering på sommeren skal være inntil 4 meter fra fasade som også er vedtektsfestet i Sameiet.
2. Uteservering må ha røykeforbud siden det vil være til stor sjenanse for beboerne over.
3. Åpningstid på uteservering skal ikke være senere enn kl. 20.00 og uteserveringen skal kun være tilgjengelig fra mai til august (evt. september)
4. Åpningstidene til etablissementene skal ikke være senere enn kl. 22.00 på hverdager og 23.00 fredag/lørdag og 21.00 på søndager.
5. Vi forutsetter at det er eget/lukket ventilasjonsanlegg i næringsdelen i henhold til gjeldende kommunale regler.
6. Det må etableres forsvarlig avfallshåndtering i lukket rom for næringsdelene.
7. Det vil bli parkering og trafikk forbudt på torvet.
8. Det gjøres oppmerksom på at skilter o.l på fasaden må godkjennes av styret i Sameiet. Dette vil styret gjøre i samråd med Felix Arkitekter.
9. I vedtektene står det klart og tydelig at etablissementene ikke skal ha preg av gatekjøkken, det innebærer både den estetiske utforming av lokale innvendig og utvendig, samt type mat/servering som foregår i lokalene.

Vi kommer til å innfelle dette i våre vedtekter på sameiermøtet i april og regner med at beboerne flest vil ha et pent, stille og rolig bosted også i fremtiden.

Vi inviterer eier av næringslokalene til å komme med eventuelle bemerkninger til disse punkter, som de også er pliktig til.

Samtidig som Sameiet stiller krav, vil styret si at vi ønsker virksomhetene velkommen - og tror det vil bli et godt tilbud til beboere, naboer, området og folk som har vært på tur i marka.

Med hilsen
Daniel Horn
Styreleder
Sameiet Skullerud Torg
913 15 415