



Sameiet Markveien 56

Til Bydel Grünerløkka
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 3. juli 2013

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref (saksnr): 201291336

Sak: Korsgata 25 - Bruksendring til bakeri - Innvendig ombygging - Fasadeendring

Bemerkning fra Sameiet Markveien 56

Som nabogård til Korsgata 25 mottok vi nabovarsel, datert 16/10-12, så sent fra vår forretningsfører at vi ikke fikk tid til å behandle saken og utarbeide et formelt tilsvare før svarfristen gikk ut.

Vi har siden fulgt saken ved å følge med på den offentliggjøring av sakspapirer som både Plan- og bygningsetaten (PBE) og Bydel Grünerløkka foretar. Vår hovedbekymring vedrørende bruksendringen er, som for resten av våre naboer, støy fra uteservering. Alle våre leiligheter som vender mot indre gård har balkonger (16 stk), som blir mye brukt i sommerhalvåret. I tillegg har halvparten av disse leilighetene, hvorav flere med små barn, soverom mot indre gård. På bakgrunn av dette er beboerne våre veldig opptatt av endringer som kan øke støynivået. Alle, inkludert våre nabogårder, er i dag flinke til å holde støynivået på et akseptabelt nivå. Så vidt vi er kjent med, har ingen instanser som saken har vært gjennom, støttet søknaden om bruksendring av en del av indre gårdsrom til bruk for servering. Vi er videre kjent med at utbygger har påklaget denne avgjørelsen. Vi ble dermed en smule overrasket over at byutviklingskomiteen (BUK) i Bydel Grunerløkka, på møte den 24.06.13, ikke tok hensyn til de vurderingene som er gjort og vedtok å ta klagen til følge.

Vi er av den oppfatning at dette vedtaket bryter vesentlig med reguleringsplan S-2366 for kvartalet Markveien – Leirfallsgata – Thorvald Meyers gate – Nordre gate på Søndre Grünerløkka. Videre er en nærmest identisk søknad om bruksendring for Thorvald Meyers gate 51 avslått av både BUK, PBE og Fylkesmannen i Oslo og Akershus, ref hos Bydel Grünerløkka 201290834.

At vedtak spriker på denne måten er uheldig og skaper liten forutsigbarhet for beboerne på Grünerløkka generelt og vårt sameie spesielt. Vi er derfor også bekymret for hva som kan skje videre med hensyn til skjenkebevilling og eventuelle nye eiere av Korsgata 25 som ønsker ytterligere utvidelser av bruksformål, med de konsekvenser dette har for ytterligere støyplasser,



Sameiet Markveien 56

adgangssperrer mot naboeiendommer, økt behov for parkering mv. Vedtaket fra BUK gir ingen føringer eller begrensninger i så henseende.

Avslutningsvis så ønsker vi å få informasjon om videre saksgang og hvilke muligheter berørte beboere har for å anke avgjørelsen i BUK Bydel Grünerløkka.

For Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen

Per Anders Jørgensen
Styreleder



Sameiet Markveien 56

Til: Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 2. september 2013

Kopi: Bydel Grünerløkka

Deres ref (saksnr): 201214603-31

Sak: Korsgata 25 - Bruksendring til bakeri - Innvendig ombygging - Fasadeendring

Klage fra Sameiet Markveien 56 på ulovlig igangsatt uteservering i Korsgata 25

Årsak til klage

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune gav i omgjort vedtak av 1.8.2013 dispensasjon for bruk av del av gårdrommet i Korsgata 25 til uteservering. Vedtaket ble omgjort på bakgrunn av klage fra tiltakshaver, ved advokatfirmaet Ræder, og påfølgende vedtak i byutviklingskomiteen (BUK) for bydel Grünerløkka den 24.6.2013. I rammetillatelsen presiserer PBE at tiltaket ikke må iverksettes før det er gitt igangsettelsestillatelse, og de opplyser om vilkårene for at slik tillatelse kan gis.

Etter søknad gir PBE 9.8.2013 midlertidig brukstillatelse, men presiserer at denne ikke gjelder for uteservering, da det må søkes om igangsettingstillatelse for denne før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Sameiet Markveien 56 er nabo til Korsgata 25 og sendte 3.7.2013 en bemerkning til bydelen hvor vi klaget på BUKs vedtak, jf. dok. 201214603-23.

På bakgrunn av PBEs rammetillatelse sendte sameiet 23.8.2013 klage til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, da vi mener dispensasjon for uteservering er gitt uten at vilkårene i plan- og bygningsloven er oppfylt, jf. dok. 201214603-44. Våre vurderinger og innvendinger mot uteservering er her godt beskrevet.

Sameiet Markveien 56 har registrert at uteservering med skjenking av alkohol ble igangsatt i løpet av en uke etter oppstart, 16.08.2013, av restaurantdriften og ønsker å påklage dette forholdet.



Sameiet Markveien 56

Vurdering

Sameiet Markveien 56 har vært i kontakt med bydelen, de har undersøkt saken og fastslått at uteserveringen i Korsgata 25 har startet opp uten nødvendige godkjenninger. PBE har ikke gitt brukstillatelse for utearealene og utbygger har heller ikke søkt om igangsettingstillatelse. Næringsetaten har gitt godkjenning til servering og skjenking ute, men under forutsetning av at utbygger følger de pålegg, forskrifter og godkjenninger som er gitt.

I rammetillatelsen er det for uteserveringen dispensert for 3 bord med 12 sittel plasser fram til kl. 20.00. Etter det vi har kunnet registrere har blitt fastmontert 8 bord og 4 krakker med plass til ca. 24 personer. Settes det ut ekstra stoler vil det bli plass til ca 35. Vi har videre registrert at det ved flere anledninger har pågått uteserveringen frem mot kl. 23.00. Når det gjelder informasjon om åpningstid står det et skilt i porten ved inngangen som angir åpningstid, kl. 12:00 – 24:00 alle dager, mandag stengt.

Ut over dette har sameiet sendt klage til bydelsoverlegen på oppføring og igangsetting av ventilasjons- og avtrekksanlegg på taket på bakbygning, jf. dok. 201214603-42. Anlegget medfører svært store plager for beboerne i sameiet på grunn av forurensing i form av støy, røyk og os/matlukt, foruten det rent visuelle. Tiltaket er igangsatt uten søknad eller tillatelse, byantikvaren var heller ikke informert og PBE har fastslått at tiltaket er søknadspliktig og dermed ulovlig.

Sameiet Markveien 56 beklager sterkt de gjentatte lovbruddene fra virksomheten i Korsgata 25, med de negative konsekvenser dette har for våre beboere, og den tiden vi må bruke for å følge opp disse sakene. Vår opplevelse av virksomheten og deres fremferd står i sterk kontrast til deres påståtte miljøvennlige og grønne profil.

Konklusjon

På bakgrunn av ovenstående klager Sameiet Markveien 56 på at servering og skjenking av alkohol i bakgården i Korsgata 25 er igangsatt ulovlig, og ønsker dette stanset omgående.

For Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen
Styreleder



Sameiet Markveien 56

Til Bydel Grünerløkka
v/Bydelsoverlegen
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 20. august 2013

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Saksnr: 201214603
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref (saksnr): 201291336

Sak: Korsgata 25 - Bruksendring til bakeri - Innvendig ombygging - Fasadeendring

Klage fra Sameiet Markveien 56 (M56)

Plan- og bygningsetaten ga i skriv datert 09-08-2013, med ref 201214603-35 midlertidig brukstillatelse for alle inne-tiltak i Korsgata 25, med unntak av uteservering hvor det må søkes om igangsettingstillatelse.

Restaurantdriften startet med innvielsesparty 12/8-13 og har vært i ordinær drift fra 16/8-13. De forventer også å få uteservering i bakgården etter at bydelutviklingskomiteen snudde i saken når de behandlet klagen på avslag fra utbygger. Her har vi fremdeles klagerett, som vi vil gjøre i egen fremsending.

Denne klagen fremsendes fordi vi mener at dette restaurantprosjektet bryter med lover, bestemmelser og forskrifter som skal sikre at helse, miljø og sikkerhet blir ivaretatt for det eksisterende bomiljø. En inneklemt restaurantdrift i den laveste bygningen i denne delen av gårdsrommet må føre til problemer, spesielt når det ikke blir utredet hvordan ventilasjon og avtrekk skal konstrueres uten at det fører til helse- og miljøplager for oss som er nærmeste naboer. Videre gir det også sikkerhetsutfordringer når porten til gårdsrommet må stå åpen for restaurantens gjester i perioden 12-24, unntatt mandag, som de har annonsert på oppslag ved porten.

Utbygger har løst ventilasjon og avtrekk ved å bygge et meget omfangsrikt ventilasjonsanlegg inkludert varmepumper på taket av bakgårdsbygningen hvor kjøkken og restaurant er plassert. Det vil si i høyde med 3. etasje i M56. Se vedlagte fotoserie som viser hvordan dette fremstår fra balkonger i ulike etasjer. Videre har vi også lagt ved et par bilder av hvordan røyk og matos sprer seg fra dette anlegget. Denne situasjonen fører til følgende problemer for oss beboere i M56:



Sameiet Markveien 56

- Miljø

Ventilasjonsanlegget er meget skjemmende for beboere som har fått utsyn direkte til dette. Det bryter fullstendig med den byggeskikk som ellers er fulgt i det indre gårdsrommet. Når bygningen i tillegg står på byantikvarens gule liste så kan et slikt anlegg umulig være forenlig med de restriksjoner som gjelder for endringer og ombygginger.

- Helse

Vi har nå mistet vår stillesone mot indre gårdsrom. Ventilasjonsanlegget er meget støyforurensende. Når vifter og avtrekk benyttes støyer de så mye at det ikke er komfortabelt å oppholde seg på balkongene. Selv med dører og vinduer lukket er støyen påtrengende. Som mange andre på Grünerløkka er vi plaget av gatestøy, noe som gjør at flere av våre beboere er avhengig av å bruke vinduer og dører mot indre gårdsrom for lufting. Andre har ikke gjennomgående leiligheter og er nødt for å bruke vinduer og dører mot indre gårdsrom for lufting.

Ventilasjonsanlegget er også meget luftforurensende, vedlagte bilder viser at røyk og matos sprer seg i indre gårdsrom. Dermed tvinges vi til å stenge vinduer og dører mot indre gårdsrom for ikke å få leilighetene fylt opp av røyk og matlukt.

Situasjonen med støy- og luftforurensing har gjort at vi har fått en uholdbar situasjon for beboere i M56.

I og med at det er gitt tillatelse til å etablere restaurant med tilhørende kjøkken i den absolutt laveste bygningen i denne delen av gårdsrommet burde faren for denne situasjonen vært innlysende for de som har behandlet saken.

- Sikkerhet

Sikkerheten vår er kraftig redusert, ettersom porten til Korsgata 25 nå står åpen døgnet rundt. Situasjonen er stikk motsatt av hva Oslo Kommune i samarbeid med borettslag og sameier gjorde på 1990 tallet. Da ble gårder og indre gårdsrom oppgradert for å skape et trygt, godt og sikkert bomiljø. Det ble kjørt et prosjekt kalt ToKoMaLei som står for kvartalet Thorvald Meyersgate, Korsgata, Markveien og Leirfallsgate. Her var Oslo kommune med på å finansiere både oppgraderinger av uteareal samt sørget for at alle hadde låsbare sikre porter. Låste porter har i alle år hjulpet oss med å holde uønskede elementer unna. Med en åpen port til Korsgata 25, og med lave gjerder i gårdsrommet til nabogårdene er det ikke noe problem å komme seg inn på våre fellesområder. Vi har i løpet av ombygningsperioden av Korsgata 25 allerede hatt innbrudd hvor nøkler ble stjålet og som resultat måtte alle låssylindere i fellesdører byttes.



Sameiet Markveien 56

Som denne klagen beskriver har vi i M56 fått vår livskvalitet vesentlig redusert da vi ikke kan se at krav til helse, miljø og sikkerhet er hensyntatt hverken av utbygger eller av de vedtak som er gjort ved denne bruksendringen. Ved å godkjenne etableringen av restaurant i bakgårdsbygningen i Korsgata 25, som gir støy, forurensning og trafikk, er de tiltak som Oslo kommune tidligere har gjennomført for å gi trivsel og sikkerhet fullstendig neglisjert.

Før Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen
Styreleder

Oversiktsbilde av Korsgt 35 fra sørvendt balkong mot sydøst i 5 etg i Sameiet Markveien 56



Utsiktsbilde til Korsgt 35 mot sydøst fra sørvendt balkong i 3 etg i Sameiet Markveien 56



Utsiktsbilde til Korsgt 35 mot øst fra østvendt balkong i 4 etg i Sameiet Markveien 56



Bildet av avtrekksvifte Korsgt 25 - tatt 12/8-2013 kl 20:10



Bildet av avtrekksvifte Korsgt 25 - tatt 12/8-2013 kl 20:15

Kraftig matos
spredte seg i hele
indre gårdsrom.
Medførte at alle
vinduer og
balkongdører i
Markveien 56
måtte lukkes for
ikke å få
leiligheten fylt av
matlukt og røyk.



Sameiet Thorvald Meyers gate 85
OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Oslo Kommune
Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

03.07.13

Klage på omgjøring av avslag i sak nr. 201214603 – Korsgata 25

Sameiet Thorvald Meyers gate 85 klager på Plan- og bygningsetatens omgjøring av avslag på søknad om bruksendring av mindre del av bakgården i Korsgata 25 fra fellesareal for adkomst, lek og opphold til uteservering, og for unntak fra krav i TEK10/VTEK10 for universell utforming av 1. etasjene i forgårdsbygningen og bakbygningen.

Vedlagt er utskrift fra grunnboka. I den servitutten som heter 06807 08/02/1999 står det blant annet at Sameiet Thorvald Meyers gate 85 har bruksrett til bakgården i Korsgata 27, og kanskje også bakgården i Korsgata 25 (vi har ikke kopi av servitutten tilgjengelig). På grunnlag av servitutten mener vi at vi har rettslig klageinteresse i denne saken.

En representant for styret i Sameiet Thorvald Meyers gate 85 var til stede ved Åpen halvtime hos BUK i bydel Grünerløkka 24.06.13, der PBEs vedtak ble omgjort.

Sameiet mener det ikke stemmer at det vil være en berikelse for nærmiljøet å få uteservering i bakgården i Korsgata 25. Tvert i mot tror vi det vil føre til støy, søppel, flere uvedkommende i tilgrensende bakgårder, og mindre privatliv for naboene. Det at det kun skal være tre bord og 12 sitteplasser forandrer ikke på dette, fordi også tre bord vil oppfordre til opphold i bakgården, om de må stå eller ikke. Er det 200 spisegjester inne, og 10 % av dem røyker og kan ta med seg en øl ut mens de gjør det, vil det bli svært folksomt der inne. Det at Kolonihavens konsept ikke er «ølsted» gjør ikke at vi vet at det samme gjelder noen som overtar driften etter noen år. Bakgården ved siden av, den i Korsgata 27, er i daglig bruk når det er oppholdsvær, også av beboere i Sameiet Thorvald Meyers gate 85, og gjerdet mellom bakgårdene er lavt. Det er svært mange uteserveringer i nærområdet, og vi kan ikke se at et nærmiljø blir rikere av å tilføre noe vi har mye av fra før.

Argumentet for at 1. etasjene forgårdsbygningen og bakbygningen ikke må ha universell utforming, var så vidt representanten for styret forstod i Åpen halvtime at de samme varene ville være tilgjengelige fra restauranten i bakbygningen. For det første klarer ikke Sameiet Thorvald Meyers gate 85 å lese dette ut av søknadene. For det andre spurte en av komitemedlemmene representanten for advokatfirmaet Ræder som var til stede om ikke man kunne lage adkomst til bakeriet fra bakgården, og fikk som svar at det ville gjøre det vanskelig å få tilgang til et mikrobryggeri i kjelleren. Sameiet Thorvald Meyers gate 85 stiller seg uforstående til at det er viktigere å ha enkel tilgang til et

mikrobryggeri enn at rullestolbrukere og folk med barnevogn skal få kjøpe bakervarer uten å måtte stå i kø i en restaurant.

Sameiet Thorvald Meyers gate 85 ønsker at avgjørelsene i BUK i bydel Grünerløkka vurderes på nytt.

Sameiet Thorvald Meyers gate 85 er ikke nabovarslet om bruksendringen som er søkt om i Korsgata 25, fordi vi ikke er en tilgrensende eiendom. På grunn av servitutten nevnt i avsnitt nummer to, som vi mener tiltakshaver burde gjort seg kjent med, mener vi at vi burde vært nabovarslet. Hadde vi vært klar over at det ble søkt om å gjøre om keramikkvekstedet og butikken til blant annet en restaurant med over 200 sitteplasser, ville vi ha protestert, blant annet fordi vi mener det kommer til å føre til økt gjennomgang gjennom de tilgrensende bakgårdene når portrommet åpnes opp slik det er tenkt, noe vi har relativt store problemer med som det er i dag.

Vi ønsker at kommunen tar stilling til om det er en feil at vi ikke ble nabovarslet før søknad om rammetillatelse, og i så tilfelle om dette gir grunnlag for å gi klageadgang når det gjelder rammetillatelse i denne saken.

I tillegg ønsker vi at kommunen sørger for behandling av denne klagen på omgjøringen av PBEs avslag i BUK.

Vennlig hilsen Siri Koren Furre, på vegne av styret i Sameiet Thorvald Meyers gate 85