



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 01.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201214603-61
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tone Christine Hellem

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 25	Eiendom:	228/136/0/0
Tiltakshaver:	Korsgata 25 AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

OVERSENDELSE TIL BYDEL GRÜNERLØKKA - KORSGATA 25

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Det er foretatt søknadspiktig endring av allerede godkjent uteservering i bakgård. Godkjente tegninger i rammetillatelse av 01.08.2013 samt vedtak fra Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka av 28.06.2013, omhandler uteservering med 3 bord og 12 sitteplasser. Det er oppført 10 bord med til sammen omtrent 20 sitteplasser på uteserveringen. Endringen er søknadspiktig, og Plan- og bygningsetaten ønsker deres uttalelse til endringen.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 5 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2013 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler

Kopi til:
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO, arcasa@arcasa.no



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

Korsgata 25 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO, mh@merkantilbygg.no

Vedlegg i sak 201214603-61				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Oversendelse til bydel Grünerløkka - Korsgata 25 (Dette dokument)			1_Oversendelse til bydel Grünerløkka - Korsgata 25
2	Rammetillatelse	Arcasa arkitekter AS	01.08.2013	2_Rammetillatelse
3	Foto uteservering	Styret i Thorvald Meyers gate 85	28.08.2013	3_Foto uteservering
4	Plan kjeller, 1. og 2. etasje	Arcasa arkitekter AS	01.10.2013	4_Plan kjeller, 1. og 2. etasje
5	Redegjørelse uteservering fra leietaker			5_Redegjørelse uteservering fra leietaker
6	Vedtak fra Bydel Grünerløkka	Bydel Grünerløkka	03.07.2013	6_Vedtak fra Bydel Grünerløkka
7	Bruksendring Korsgata 25 - Klage på manglende tillatelser	Sameiet Markveien 56	04.09.2013	7_Bruksendring Korsgata 25 - Klage på manglende tillatelser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 01.08.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201214603-31
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erland Per Volden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 25	Eiendom:	228/136/0/0
Tiltakshaver:	Korsgata 25 AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE (OMGJORT VEDTAK) – KORSGATA 25

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Dette vedtaket erstatter i sin helhet Plan- og bygningsetatens vedtak av 25.01.2013.

Det er innsendt søknad om bruksendring av 1. etasje mot gata fra keramikkverksted og bolig til bakeriutvalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. Bakbygningens 1. og 2. etasje brukes fra keramikkverksted til bakeri og restaurant. Det søkes også om bruksendring av mindre del av bakgården fra fellesarealformålet til utservering.

Det inngår innvendig ombygging med kjøkken, toaletter, ventilasjon med mer. Bakbygningens fasader oppgraderes med vinduer istedenfor dør i 2. etasje, vindu i blendet dørutsparring og vindu i garasjeport.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav c), d), f) og g) godkjennes denne delen av søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.01.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for bruk av 1. etasjen i forgårdsbygningen til bakeriutvalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. I medhold av samme paragraf gis det ellers dispensasjon for bruk av 1. og 2. etasjen i bakbygningen til bakeri og restaurant, og med samme hjemmel dispenserer det for bruk av del av gårdsrommet til utservering.

Det gis unntak fra TEK10/VTEK10 for energieffektivitet i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd, samt fra krav til universell utforming av 2. etasjen for bakgårdsbygningen.

Det gis ikke unntak fra krav i TEK10/VTEK10 for universell utforming av 1. etasjene i forgårdsbygningen og bakbygningen



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

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

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

Søknaden

Eiendommen ligger i etablert kvartalsbebyggelse med i hovedsak murgårder. Disse er regulert og brukt til bolig, med unntak for strøksgatene der 1. etasjene er i bruk med forretning og forskjellige typer bevertning og lignende. Kvartalet rammes inn av strøksgatene Markveien og Thorvald Meyers gate, samt Korsgata med i all hovedsak bolig i 1. etasje og Leirfallsgata med noe næring, men dominert av boliger i 1. etasje. Det er innsendt søknad om bruksendring av 1. etasje mot gata fra keramikkverksted og bolig til bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. Bakbygningens 1. og 2. etasje bruksendres fra keramikkverksted til bakeri og restaurant. Det søkes også om bruksendring av mindre del av bakgården fra fellesarealformålet til uteservering.

Det inngår innvendig ombygging med kjøkken, toaletter, ventilasjon med mer. Bakbygningens fasader oppgraderes med vinduer istedenfor dør i 2. etasje, vindu i blendet dørutsparring og vindu i garasjeport. Grad av utnyttning som tiltaket medfører endres ikke som følge av tiltaket. Det oppgis at 373 kvm BRA bruksendres. Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det søkes dispensasjon for bruk av 1. etasje i forgårdsbygningen til bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. I medhold av samme paragraf søkes det også dispensasjon for bruk av 1. og 2. etasje i bakbygningen til bakeri og restaurant, samt dispensasjon fra regulert bruk fellesareal for del av gårdsrommet til bruk med utservering.

Det anmodes om unntak i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd fra TEK10 § 12-1 om krav om universell utforming av byggverk, samt fra samme forskrifts krav om energieffektivitet.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er for bygningene regulert til bolig, og gårdsrommet er regulert til atkomst, lek og opphold gjennom reguleringsplan S-2366, vedtatt 22.11.1978.

Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige.

Spesielle forhold

Tiltaket ble gitt rammetillatelse der deler av tiltaket ble avslått 25.01.2013. I vedtaket ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon for bruk av del av gårdsrommet til uteservering samt unntak fra krav om universell utforming i 1. etasje. Vedtaket ble påklaget av Advokatfirma Ræder DA på vegne av tiltakshaver og ansvarlig søker 15.02.2013. Klagen ble 14.06.2013 oversendt Bydel Grünerløkka for politisk behandling. Saken ble behandlet i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 24.06.2013, der følgende vedtak ble fattet:

"1) Byutviklingskomiteen (BUK) i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder uteservering i gårdsrom. BUK mener at 3 bord/ 12 sitteplasser frem til kl. 20.00 vil berike konseptet og gi området et løft. Ulempene bl.a. i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene.

2) Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 31-2 4. ledd å gjøre unntak fra TEK 10 hva gjelder universell utforming. BUK mener det vil være så plassmessig vanskelig både i forhold til bredde på

fortau og bredde på dør at det vil være umulig å få til en god løsning for universell utforming her. Da bakgården er universelt utformet, og alle får tilgang til de samme varene der, taler dette for at rampe i gata kan droppes.

Klagen fra advokatfirmaet Ræder tas til følge.”

Plan- og bygningsetaten betrakter andre avsnitt i vedtak av 24.06.2013 som en uttalelse, ikke et vedtak, da bydelen ikke er delegert myndighet til å gjøre vedtak vedrørende unntak fra teknisk forskrift.

Plan- og bygningsetaten har mottatt klager på Bydel Grünerløkkas vedtak av 24.06.2013 fra Sameiet Markveien 56 ved Per Anders Jørgensen og Sameiet Thorvald Meyers gate 85 ved Siri Koren Furre. Klagen vil bli behandlet som klager på denne rammetillatelsen.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren uttaler seg 28.12.2012 til utskifting av eldre garasjeport med vindu, og det samme for en luke i 2. etasje samt innsetting av vindu i gjenmurt dørsmyg. Det forutsettes at vinduet som erstatter garasjeporten får høy kvalitet der det gis detaljerte føringer. Det anbefales at luka i 2. etasjen opprettholdes og sekundært vil det kunne vurderes at nytt vindu innsettes innenfor luken. Antikvaren har ingen merknad til innsetting av vindu i igjenmurt dørsmyg, også her med konkrete føringer for utforming.

Bydel Grünerløkka uttaler seg 06.12.2012 til tiltaket. Her vises det til at Bydelsoverlegen har vurdert at uteservering her vil kunne medføre helsefarlig støy for berørte naboer, det henvises til en forskrift om begrenning av støy. Basert på dette er bydelen negativ til uteserveringen og bruksendringen av bakbygningen. Dersom tiltaket likevel skulle bli godkjent ønsker bydelen at dispensasjonen knyttes opp mot konseptet.

Bydelen uttaler seg på ny ved Bydel Grünerløkka byutviklingskomites vedtak i BUK sak 28/13 med bydelens saksnr. 201291336: *BUK mener det vil være så plassmessig vanskelig både i forhold til bredde på fortau og bredde på dør at det vil være umulig å få til en god løsning for universell utforming her. Da bakgården er universelt utformet, og alle får tilgang til de samme varene der, taler dette for at rampe i gata kan droppes.*

Protester/bemerkninger

Nedre løkka borettslag v./Ivar Kufås bemerker 01.11.2012 på vegne av Korsgata 27A-C og Markveien 56 B-F. Bakgårdene her er adskilt med kun et lavt gjerde, og det er boliger her med soverom mot gårdsrommet. Det er derfor vesentlig at uteserveringen ikke skaper unødvendig støy. Dersom uteserveringen godkjennes så bes det om at det settes vilkår for denne bruken. Forskjellige konkrete vilkår nevnes.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det redegjøres fylldig for konsekvensene for gårdsrommet med illustrasjoner med mer. Deler av redegjørelsen er tatt inn i og drøftet i relevante deler av vedtaket.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Under anmodningen om unntak fra TEK10 i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd nevnes at dette også kan gjelde andre deler av forskriften. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at eventuelle unntak må omsøkes, vi kan ikke se at unntak utover de omtalte i våre unntaksvurderinger er omsøkt.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv samt ivaretagelse av kulturell verdi

Fasader på bakbygningen endres ved at garasjeport byttes til et tilpasset vindu, døra i 2. etasje endres og vindu settes inn i blendet dørhull i 1. etasjen. Byantikvaren er i sin uttalelse positiv med detaljerte føringer. Det er en forutsetning at disse føringene følges og at det etableres en konstruktiv dialog med Byantikvaren som dokumenteres til igangsettingssøknaden. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har god visuell kvalitet og ivaretar den kulturelle verdien.

Universell utforming

Det anmodes om unntak fra krav i TEK10/VTEK10 for universell utforming for utsalget i forbygningen og deler av bakbygningen.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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.

Dispensasjonsvurdering for bruksendring av del av for- og gårdsbygningene.

Det er søkt dispensasjon fra formålet byggeområde for bolig til bruk med bakeriutsalg og administrasjon for 1. etasjen i forbygningen, samt til bruk med bakeri og restaurant for hele bakgårdshuset.

Søker oppgir som grunner for dispensasjon at eiendommen ligger i et område med varierende næringsvirksomhet og inngår i dette. Innsyn fra tiltaket til boligene er minimal, den omsøkte virksomheten skiller seg lite fra nåværende keramikkutsalg og keramikkverksted. Tiltaket er uten bakgrunnsmusikk og bar, det vil kun medføre prat og klirring i bestikk som er vanlig på boligbalkonger. Restauranten er opptatt av en bæredyktig utvikling av byområder, og virksomhetens miljøbeviste og grønne profil er positiv for bydelen.

Etatens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

Hensynet bak formålet er å sikre gode og stabile boforhold her.

Dispensasjonen medfører bruk som bakeriutsalg, administrasjon for bakeri og restaurant. Eksisterende bruk er med keramikkverksted og keramikkutsalg. I reguleringsens § 4 åpnes det for at lokaler som brukes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til dette dersom bruken ikke er til ulempe for nærmiljøet. Dog kan ikke nyetablering eller vesentlig endring av virksomheten skje uten søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven. I dette tilfellet er det næringsvirksomhet i lokalene og denne kunne fortsatt så lenge den ikke var til ulempe. I en sammenlikning av konsekvenser ved virksomheten keramikkutsalg og -verksted opp mot konsekvenser av restaurant, bakeri og bakeriutsalg, vurderer vi at sistnevnte er mer hensynsfullt for boligbruken. Dette er dog basert på at driften skjer i kontrollerte former slik søker redegjør for. Naboene som uttaler seg er ikke negativ til bruksendringen av bygningene. Plan- og bygningsetaten vurderer at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak boligformålet.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene:

I strøkgatene Thorvald Meyers gate og Markveien langs dette kvartalets langsider er det et variert tilbud av næringer rettet mot publikum, og tiltaket supplerer disse næringene. Basert på beskrivelsen av tiltaket vil det ikke medføre større endring i forhold til dagens næring.

Ulemper kan være at tilkomsten til bakbygningen er gjennom uteoppholdsarealet for boligene her, men det forutsettes at dette skjer i kontrollerte former. Restaurantaktivitet kan være forstyrrende for boligene, og særlig de som ligger nærme med boligrom vendt mot tiltaket. Basert på Bydelsoverlegens uttalelse er Bydelen ikke positiv til bruksendringen av bakbygningen. Dog fremgår det i redegjørelsen fra bydelen at

bydelsoverlegen er negativ til uteserveringen, men bruksendringen av bak- eller forbygningen nevnes ikke. Tiltaket beskrives med begrenset aktivitet tilknyttet restauranten.

Bydelen og naboen som bemerket ber om at det settes vilkår for eventuelle dispensasjoner fra formål, naboen nevner dette kun for utservingen, mens bydelen ber mer generelt om at en eventuell dispensasjon knyttes opp mot dette bakeri- og restaurantkonseptet. En begrenset gangtrafikk med småpratende gjester gjennom gårdsrommet til/fra restauranten vurderes som innenfor det som kan aksepteres. Plan- og bygningsetaten finner at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Dispensasjonsvurdering for uteservering i gårdsrommet.

For vurdering av dispensasjonsforholdet vises det til Bydel Grünerløkka byutviklingskomites vedtak i BUK sak 28/13 med bydelens saksnr: 201291336.

Byutviklingskomiteen finner her grunn til å dispensere for 3 bord med 12 sitteplasser fram til kl 20:00, da dette vil berike konseptet og gi området et løft. Ulempene blant annet i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene.

På bakgrunn av Bydel Grünerløkka byutviklingskomites vedtak innvilges dispensasjon fra regulert formål fellesareale for boligene til begrenset utseservering.

Plan- og bygningsetaten mener etter overnevnte at vilkårene for dispensasjon fra regulert formål fellesareale for boligene til begrenset uteservering etter pbl § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Avvik fra krav i TEK10

Det anmodes om avvik fra henholdsvis krav til universell utforming for tiltaket i 1. etasje mot gata, og for tiltaket i største delen av bakbygningen.

Det anmodes også på samme måte om avvik fra krav til energieffektivitet i medhold av TEK10, § 14-1, fjerde ledd: *For tiltak der oppfyllelse av krav i dette kapittel ikke er forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.*

Universell utforming.

I medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd kan kommunen gi tillatelse til tiltak også der det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Bruksendringen til servering og bakeriutsalg medfører potensielt vesentlig flere kunder, og kravet om universell tilpasning ansees som relevant.

I anmodningen om unntak fra krav til universell utforming henviser søker til bygningenes bevaringsverdi der høydeforskjellene er viktige. Mot gata er det tre trappetrinn, og utvendig rampe vurderes til å ødelegge byggets bevaringsverdige karakter og oppta for mye av fortauet. Fra gårdssiden er det også ikke mulig av tilsvarende grunner. Man oppfatter at dette problemet gjelder enhver bruk. Mesteparten av serveringen er tilgjengelig og manglende tilgjengelighet til utsalget kan kompenseres med service fra de ansatte.

Plan- og bygningsetaten oppfatter søknaden dit hen at tilpasning medfører uforholdsmessige kostnader, herunder særlig installasjon av heisanordning til 2. etasje. Vi viser til at hensynene bak krav om universell utforming veier tungt, og at hensynene til bevaringsforhold som her er vektet opp mot universell

utformingskravet vurderes som tilstrekkelige for 2. etasjen i bakbygningen. Her vektet også uforholdsmessige kostnader grunnet heisinstallasjon. Lokalene i 1. etasje forutsettes universelt tilgjengelige når de godkjennes med samme bruk som for 2. etasjen, dvs. at bruksendringen av 2. etasjen vurderes som forsvarlig. Bruksendringen sikrer også fortsatt hensiktsmessig bruk og dermed vedlikehold av det bevaringsverdige bygget. I medhold av pbl § 31-2, fjerde ledd gis det unntak for universell utforming av 2. etasjen i bakgårdsbygningen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at forutsetningene for unntak etter pbl. § 31-2 fjerde ledd ikke tilfredsstilles i bygningenes 1. etasjer. Det gis ikke unntak fra krav om universell utforming i for- og bakbygningens 1. etasjer da Plan- og bygningsetaten ikke kan se at det er dokumentert urimelige kostnader for å iverksette tiltak som medfører at kravene til universell utforming tilfredsstilles.

Energieffektivitet.

For energieffektivitet nevnes at bevaringsverdien er vesentlig sammen med de uheldige konsekvenser av å flytte nullpunktet i veggen som følge av etterisolering. Etterfølging av TEK10 vil ikke være forenlig med fortsatt bevaring. Det vedlegges redegjørelse for de utvendige bygningsdelene der avvikene fra kravene i TEK10/VTEK10 fremgår.

Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynene til bygningenes bevaringsverdi teller tungt, dvs. at det i medhold av TEK10, § 14-1, 4. ledd gis unntak fra krav til energieffektivitet.

Konklusjon

Det er dispensert fra reguleringen for bruksendring av 1. etasje mot gata, for bruksendringen av hele bakbygningen og for begrenset bruk av mindre del av gårdsrommet til uteservering. Det er videre gitt unntak fra krav om universell utforming for 2. etasjen i bakbygningen, mens det ikke er gitt unntak for det samme for 1. etasjen i henholdsvis front- og bakgårdsbygningen.

Byantikvaren setter vilkår om dialog for å sikre at fasadeendringene tilpasses og ikke medfører redusert bevaringsverdi.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes med føringer og vilkår som angitt.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201214603			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	16.10.2012	3/14
Plan 1. og 2. etg.	A20-K1	07.01.2013	3/20
Snitt og fasader bakgårdsbygning	A40-1	07.01.2013	3/21

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201214603	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	SØK, ttk. 2, PRO, ttk. 2, arkitektur

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Det må dokumenteres at Byantikvaren har vært tilstrekkelig involvert i fasadedetaljene, det kan gjerne skje med en kort bekreftelse fra antikvaren.
4. Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende før igangsettingstillatelse kan gis. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen. Det informeres om at før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.
5. Det kan ikke gis unntak fra krav om universell atkomst for 1. etasje i forgårdsbygningen og bakgårdsbygningen. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før dette forholdet er avklart enten med etterkomning av forskriftskrav, eller at søknad om dispensasjon i medhold av pbl § 19-2 er innsendt og det er dispensert.

Klageadgang

Dispensasjonen for uteserveringen kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang. Årsaken til at resten av vedtaket ikke kan påklages er at resten av vedtaket ikke omgjøres.

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.08.2013 av:

*Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Vedlegg:

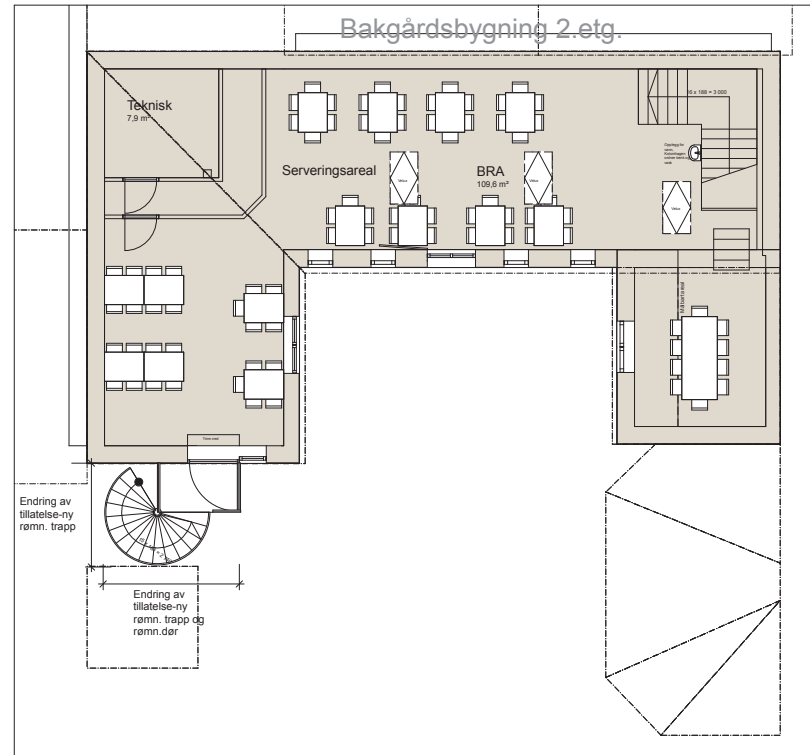
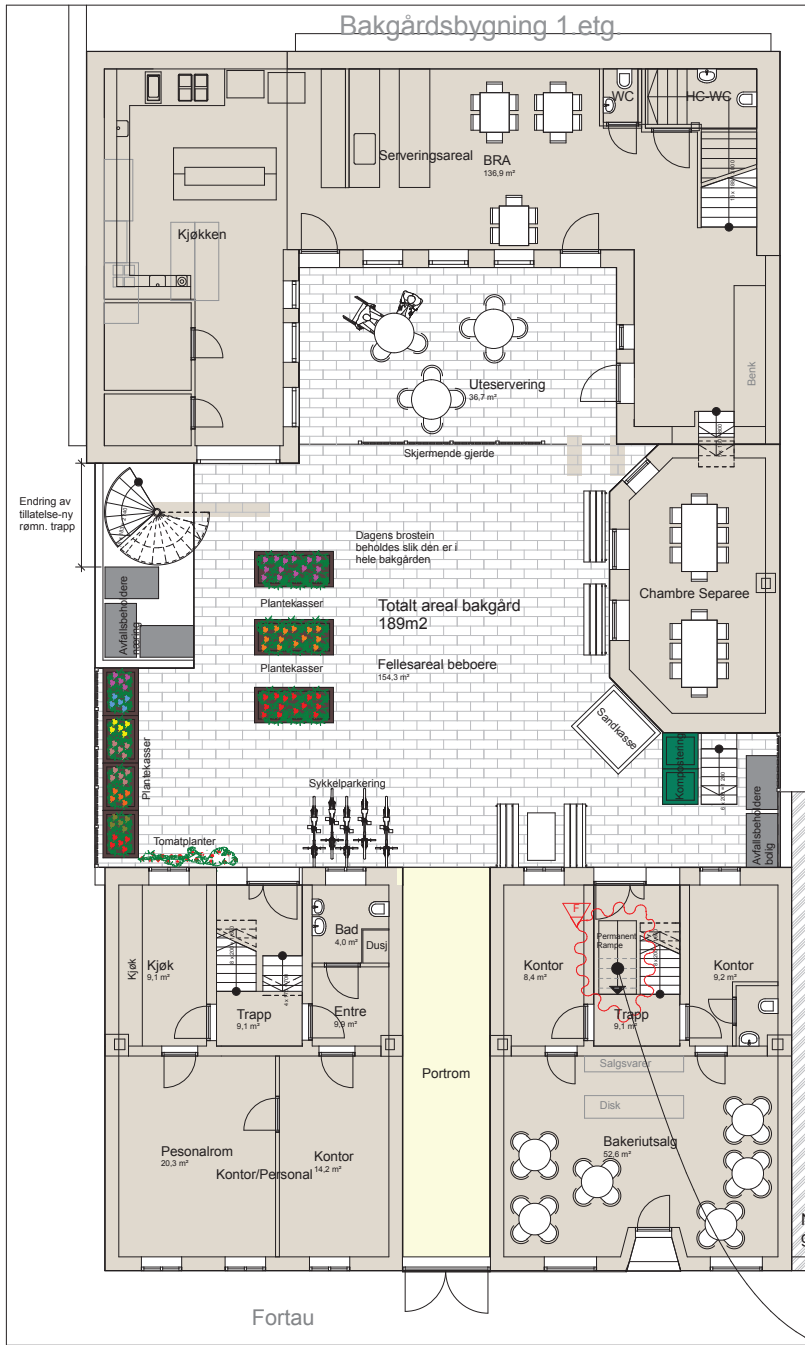
Orientering om klageadgang
Vedlegg vann

Kopi til:

Korsgata 25 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO, mh@merkantilbygg.no
Styret i Thorvald Meyers gate 85, 0256 Oslo, ved Siri Koren Furre, siri@thm85.no
Sameiet Markveien 56, v./styreleder Per Anders Jørgensen, Markveien 56, 0256 Oslo
Nedre løkka borettslag, PB8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Advokatfirma Ræder DA, Postboks 2944 Solli, 0230 OSLO, post@raeder.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no





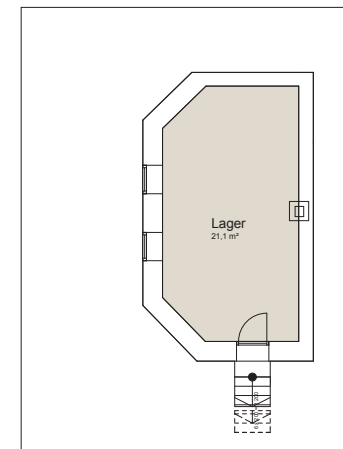
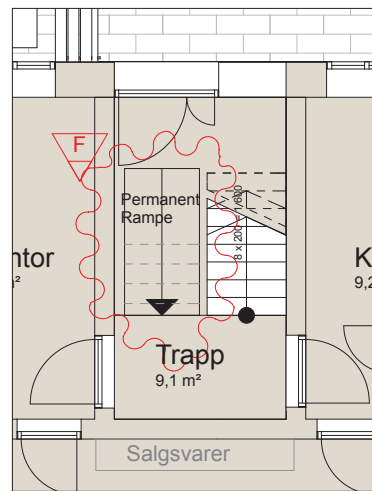
Arealoppsett

U.etg. Bakgård:	21,1m2
1.etg. Bakgård:	137,0m2
1.etg. Bakeriutsalg:	52,6m2
1.etg. Kontor/personal:	52,8m2
2.etg. Servering:	109,7m2
Totalt:	373m2

Uteareal i bakgården

Fellesareal beboere	153m2
Uteservering	36m2
Totalt:	189m2

2.etasje



Innsetting av permanent rampe

Kjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
F	25.09.13	Rev.tegn., innsetting av permanent rampe	MAJ	HW
E	20.08.13	Revidert tegning, innsetting av rampe	MAJ	HW
D	08.07.13	Søknad om endring av tillatelse	MAJ	HW
C	22.05.13	Revidert, rømningsramp, avfallshåndt.	MAJ	HW
B	08.02.13	Revidert uteareal, lagt inn sandkasse	MAJ	HW
A	07.01.13	Rammesøknad	MAJ	HW

Lokalisering:

ARK:	Arcasa Arkitekter AS	Byggetid: 23C II
		0459 0450
		Tlf: 22 71 70 70

Fase:

Arbeidstegning

Tiltakshaver

Korsgata 25 AS
 Colbjørnsensgate 1
 0256 OSLO
 Tlf: 23 13 30 42 Morten Johansen

Tiltakets adresse

G.nr. 228 B.nr. 136
 Korsgata 25
 0551 OSLO

Godkjent:	
Kontroll prosjekt	
Sign.: MAJ	Kontr.: HW
Filenavn: Korsgata 25.pln	
Dato: 07.01.13	
Målestokk: 1:100, 1:142, 86, 1:100	
Kontr. utførende	
Sign.:	Kontr.:

Prosjektnr.: M-025	Tegningsnr.: A20-K1	Prosjekt nr. for prosjekterende:
Type tegning: Ny plan bakgård Kj., 1., og 2.etg		

Viser til brev om anmodning om uttalelse - Korsgata 25.

Vi i Kolonihagen Grünerløkka har forhold oss til rammebetingelsene gitt av næringsetaten og tilgjengelig veiledning på nett.

Ut fra disse føringene har vi etablert en uteservering som estetisk beriker bakgården, og med beplantning gjort et tydelig skille - slik at gjester ikke skal bevege seg ut i andre deler av bakgården som er allokert beboerne.

Vi har ikke oppfattet PBEs tillatelse av 01.08 i år til å ha noen begrensning på antall plasser. Det var arealet som sådan som var søkt bruksendret. Vi ser at det var med en skisse som viste 12 plasser rundt 3 bord, men tolket ikke dette slik at det skulle være noen grense eller sperre mot bedre løsninger. Vi har i høst fått i gang en god dialog med naboene og vil også drøfte dette videre med dem for å finne en god løsning for alle parter.

Dagens etablering består av 10 mindre 2mannsbord som tilsammen utgjør ca 20 sitteplasser.

I klagen fra Sameiet i Markveien 56 antydes det også at servering har foregått etter kl 20.00. Vi kan ikke se at dette har skjedd, og vil med stor sannsynlighet tro at dette kan være andre beboere i gården som har benyttet felles uteareal. Imidlertid har vi hatt en gjennomgang med alle ansatte og poengtert at servering skal opphøre kl 19.30, og at ingen skal kunne benytte uteområdet etter kl 20.00.

Uteområdet vil således kun bli benyttet tirsdag-fredag 16.00-20.00, og lørdag-søndag fra 12-00-20.00.

Vi ønsker ikke å være til sjenanse for våre naboer og skal selvfølgelig overholde disse tider.

Vi håper på forståelse for denne tolkningen og håper vi kan fortsette med dagens løsning, evt søke om utvidelse av dagens søknad.

I påvente av svar fra Plan og Bygg vil ikke uteserveringen bli benyttet.

Med vennlig hilsen



Jon-Frede Engdahl
Kolonihagen Grünerløkka AS



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 28.06.2013

Deres ref:
201214603-16

Vår ref (saksnr):
201291336-6

Saksbeh:
Gro Borgersrud, 23 42 26 36

Arkivkode:
512

OVERSENDING AV VEDTAK FRA BYUTVIKLINGSKOMITEEN I BYDEL GRÜNERLØKKA - KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG SØKNAD OM UNNTAK FRA KRAV OM UNIVERSIELL UTFORMING - KORSGATA 25

Saken var til behandling i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 24.06.13.

Byutviklingskomiteen fattet følgende vedtak:

- 1) Byutviklingskomiteen (BUK) i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder uteservering i gårdsrom. BUK mener at 3 bord/ 12 sitteplasser frem til kl. 20.00 vil berike konseptet og gi området et løft. Ulempene bl.a. i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene.
- 2) Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 31-2 4. ledd å gjøre unntak fra TEK 10 hva gjelder universell utforming. BUK mener det vil være så plassmessig vanskelig både i forhold til bredde på fortau og bredde på dør at det vil være umulig å få til en god løsning for universell utforming her. Da bakgården er universelt utformet, og alle får tilgang til de samme varene der, taler dette for at rampe i gata kan droppes.

Klagen fra advokatfirmaet Ræder tas til følge.

Saken hadde følgende behandling i komiteen:

BUK SAK 28/13 KLAGESAK KORSGATA 25 Saksnr. 201291336

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka ser ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av Plan- og bygningslovens § 19 -2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder uteservering i gårdsrom, og i medhold av Plan- og bygningslovens § 31-2.4. ledd å gi unntak fra TEK 10 hva gjelder universell utforming.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse: 0505 Oslo
Postboks 2128 Grünerløkka
E-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 26 01

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612
Internett: www.bga.oslo.kommune.no

Klagen fra Advokatfirma Ræder anbefales ikke tatt til følge.
Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Forslag fra Frp, H, V og MDG:

- 1) Byutviklingskomiteen (BUK) i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder uteservering i gårdsrom. BUK mener at 3 bord/ 12 sitteplasser frem til kl. 20.00 vil berike konseptet og gi området et løft. Ulempene bl.a. i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene. Klagen fra advokatfirmaet Ræder tas til følge.
- 2) Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 31-2 4.ledd å gjøre unntak fra TEK 10 hva gjelder universell utforming. BUK mener det vil være så plassmessig vanskelig både i forhold til bredde på fortau og bredde på dør at det vil være umulig å få til en god løsning for universell utforming her. Da bakgården er universelt utformet, og alle får tilgang til de samme varene der, taler dette for at rampe i gata kan droppes. Klagen fra Advokatfirma Ræder tas til følge.

Voteringsorden:

Først ble bydelsdirektørens forslag satt opp mot første del av FrP, H, V og MDGs forslag. Deretter ble det stemt over andre del av FrP, H, V og MDGs forslag.

Votering:

FrP, H, V og MDGs forslag 1 ble enstemmig vedtatt.

FrP, H, V og MDGs forslag 2 ble vedtatt med 7 stemmer (3A, 1FrP, 1V, 1H, 1MDG) mot 2 stemmer (1SV, 1R).

Administrasjonen fikk fullmakt fra komiteen til å korrigere ordlyd og språkfeil.

Vedtak:

- 3) Byutviklingskomiteen (BUK) i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder uteservering i gårdsrom. BUK mener at 3 bord/ 12 sitteplasser frem til kl. 20.00 vil berike konseptet og gi området et løft. Ulempene bl.a. i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene.
- 4) Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 31-2 4. ledd å gjøre unntak fra TEK 10 hva gjelder universell utforming. BUK mener det vil være så plassmessig vanskelig både i forhold til bredde på fortau og bredde på dør at det vil være umulig å få til en god løsning for universell utforming her. Da bakgården er universelt utformet, og alle får tilgang til de samme varene der, taler dette for at rampe i gata kan droppes.

Klagen fra advokatfirmaet Ræder tas til følge.

Med hilsen

Heidi Larssen
bydelsdirektør

Gro Borgersrud
sekretær
byutviklingskomiteen

Dokumentet er godkjent og ekspedert elektronisk



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 sittelplasser 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



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Til saken

Dato: 15.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

201291336-12

Lasse Elden, 23 42 26 75

512

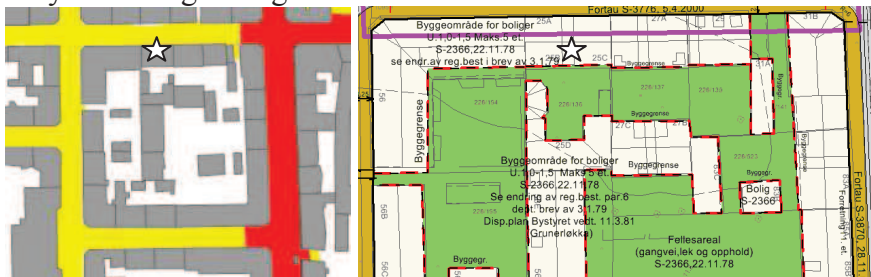
BRUKSENDRING KORSGATA 25 - KLAGE PÅ MANGLENDE TILLATELSER - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Det vises til oversendelse fra Plan- og bygningsetaten av 01.11.2013.

Bydelsoverlegen har avgitt medisinskfaglig uttalelse i forbindelse med søknad om serverings- og skjenkebevilling ved Kolonihagen Grünerløkka, Korsgata 25, der bydelsoverlegen har frarådet at det innvilges uteservering i bakgården.

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

Støykart – Reguleringskart:



Reguleringsbestemmelsen S-2366, sier blant annet følgende:

S-2366

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MARKVEIEN - LEIRFALLSGATA - THORVALD MEYERS GATE OG NORDRE GATE PÅ SØNDRE GRUNELØKKA, OSLO KOMMUNE.

- § 4. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Nyetablering, eller vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjenning.
- § 5. De åpne områdene skal nyttes til fellesareal for adkomst, lek og opphold.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse: Telefon: 02180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
E-post:
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612
Internett:
www.bga.oslo.kommune.no

Flyfoto:



Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen har gjentatte ganger frarådet uteservering i bakgården og vil igjen fraråde at omsøkt utvidelse av uteservering i bakgården tillates/innvilges.

Frarådningen begrunnes med at det erfaringsmessig, for nærliggende boliger, med vindu eller balkong mot uteserveringen, vil bli sjenerende støy fra uteserveringen. Uteserveringen i Korsgata 25 vil kunne frata boenhetene i Markveien 56, Korsgata 25, 27, 29 og 31 og Thorvald Meyers gate 83 en stille side, da disse boligene har øvrige fasader mot trafikkerte gater som ligger i rød og gul støysone. For boligene i Korsgata 25 og omkringliggende eiendommer, vil en uteservering, og spesielt en utvidelse av uteserveringen, redusere kvaliteten på fellesarealene for lek og opphold, jf. reguleringsbestemmelsen S-2366 §§ 4 og 5.

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.

Kopi til: Plan- og bygningsetaten.
Arcasa arkitekter AS (arcasa@arcasa.no).