Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

INNKALLING 07/13

Det innkalles til møte i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 25. november 2013 kl. 18:00 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Dokumenter til informasjon og behandling blir sendt ut sammen med innkallingen. Store dokumenter vil kun bli lagt ut på bydelens nettsider.

Åpen halvtime
Opprop
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon

- Underretning av politisk planvedtak - Thorvald Meyers gate 61 – detaljregulering. *Saksnr.* 201291627
- Svar på henvendelse om utredning - Stenging av Grüners gate mellom Thorvald Meyers gate og Markveien. *Saksnr.* 201301532
- PBEs svar - Høring statlige planretningslinjer for samordnet bolig- , areal- og transportplanlegging. *Saksnr.* 201301660
- Klage over kommunens rammetillatelse på søknad om uteservering i bakgård – Korsgata 25. *Saksnr.* 201291336
- Oppstartsmøter PBE:
    - Peter Møllers vei 13. *Saksnr.* 201301872
    - Marstrandgata 10. *Saksnr.* 201291033

Innmeldte spørsmål
Eventuelt
Saker til behandling:

SAK 41/13 PROTOKOLL FRA MØTE I BYUTVIKLINGSKOMITEEN 14. OKTOBER 2013

Protokollen er tidligere sendt ut og lagt ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

SAK 42/13 OPPSTART AV REGULERINGSARBEID - PETER MØLLERS VEI 15

Saksnr. 201301593

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka er positiv til prosjektet og mener Plan- og bygningsetatens kommentarer i oppstartsmøtet forbedrer prosjektet ytterligere. Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boliger i kombinasjon med noe næring i Peter Møllers vei 15.

Bydelen har følgende merknader:

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

- Bevaring av trehuset på tomta vil være positivt for prosjektet. Lørenområdet er i endring og det vil trolig være lite "gammel" bebyggelse i området om få år. Bevaring av huset kan gi prosjektet tilknytning til det "gamle" Løren og gi prosjektet identitet
- I store nye boligområder hvor mange mennesker flytter inn i løpet av relativt kort tid er det ekstra viktig at det legges til rette for naturlige sosiale møteplasser, slik at beboerne får tilknytning og eierskap til sitt nærmiljø og hverandre.
- Bydelen anbefaler at det fokuseres på gode uteoppholdsarealer for ulik aktivitet og ulike aldersgrupper.
- Bydelen anbefaler at det som er av trær på tomta bevares.
- Barnehagen og boligene bør ikke ha felles utearealer.
- Bydelen ønsker at utbygger tar hensyn til sine omgivelser og til planlagte gangakser.
- Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Løren er under utarbeidelse. Det bør tas hensyn til hovedtrekkene i denne selv om planen ikke er ferdig.
- Bydelen ber forslagsstiller i ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for barnehager for spørsmål om barnehagebehov.
- Bydelen forutsetter at leilighetsfordelingen gjøres etter Oslo kommunes norm.
- Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, barnehagen, torg og møteplasser er ferdigstilt før innflytting.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.
- I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.

SAK 43/13 SØKNADSPLIKTIG ENDRING AV GODKJENT UTESERVERING – KORSGATA 25
Saksnr. 201291336

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Byutviklingskomiteens endring i holdning til uteservering i bakgården i Korsgata 25 var på bakgrunn av uteserveringens begrensede omfang, både i utstrekning og i antall sitteplasser. I Korsgata 25 og nabogårdene er det boliger med soveromsvinduer ut mot bakgården. Alle boliger skal ha en stille side. Bakgården er disse boligenes stille side. Bydel Grünerløkka fraråder en utvidelse av uteserveringen i bakgården i Korsgata 25, med fare for å forringe boligforholdene for disse boligene.

SAK 44/13 ANMODNING OM UTTALELSE HELGESENS GATE 44 - BRUKSENDRING
Saksnr. 201301768

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
- Bydel Grünerløkka forutsetter at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter.
- Bydelen har erfaring med at naboer av serveringssteder opplever støy både fra gjester, musikk og ventilasjon som sjenerende. Bydelen ber derfor tiltakshaver tenke støyreduserende tiltak på alle områder.
- Bydelen ønsker også å gjøre oppmerksom på at matlukt fra ventilasjonen er noe mange naboer opplever som problematisk.
- Bydelen forutsetter at vinduer fra serveringslokale mot bakgården ikke kan åpnes og at besøkende til restauranten ikke skal benytte bakgården.

- Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.
- Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydelen viser til Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser og anbefaler at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, håndtering av avfall, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.

Med disse punktene etterfulgt har bydelen ingen innsigelser til bruksendringen av Helgesens gate 44. Bydelen ønsker å gjøre oppmerksom på at denne uttalelsen er gjort på bakgrunn av tiltakshavers opplysninger. Uttalelsen må regnes som foreløpig.

SAK 45/13 VARSEL OM GJENOPPTAKELSE AV REGULERINGSARBEID FOR FLERBRUKSHALL PÅ DÆLENENGA IDRETTSPLASS
Saksnr. 201291336

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka er positiv til at arbeidet med flerbrukshall på Dælenenga idrettsplass gjenopptas. Det er et stort behov for en flerbrukshall i området.

Bydelen ønsker foreløpig ikke å ta stilling til plassering av flerbrukshallen.

SAK 46/13 KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MARSTRANDGATA 10 - (TIDLIGERE KØBENHAVNGATA 11)
Saksnr. 201291033

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
- Bydelen ønsker foreløpig ikke å ta stilling til om et eventuelt nybygg bør være en kopi av industribygget, men ny reguleringsplan må ikke være til hinder for at det kan oppføres en kopi av det bevaringsverdige industribygget som lå på tomta tidligere.
- Bydel Grünerløkka er positiv til at formål barnehage er med i planen og anbefaler tiltakshaver på nytt å ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for barnehage.
- Det bør legges vekt på gode utearealer både for barnehagen og for eventuelle boliger.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.
- I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.

SAK 47/13 BYDELSDIREKTØRENS BUDSJETTFORSLAG FOR 2014
Bydelsdirektørens budsjettforslag offentliggjøres onsdag 20. november og er tilgjengelig på bydelens nettside fra kl. 09.00 samme dag.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydelsdirektørens forslag til budsjett anbefales vedtatt av bydelsutvalget.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
14 OKT 2013
Saksnr.: 201291627 - 3
Arkivbet.: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 10.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105809-81 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rønnaug B. Mork | Arkivkode: 512.1

UNDERRETNING AV POLITISK PLANVEDTAK - THORVALD MEYERS GATE 61 - DETALJREGULERING

Bystyret vedtok 28.08.2013 detaljregulering for Thorvald Meyers gate 61, gnr. 228 / bnr. 502, med sikte på å legge til rette for fortetting.

Vedtaket lyder slik:
"1.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 endring av kommuneplanens arealdel fra byggeområde for bolig/ fellesareal (lek/ opphold) og spesialområde (bevaring) – bolig/ forretning i 1. etg til kombinert bebyggelse - og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting/ annet uteoppholdsareal (fellesareal for lek og opphold) og hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201105809 datert 14.11.2012 og revidert dato 11.04.2013.
2.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Meyers gate 61 som omreguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- *Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting.*
- *Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ annet uteoppholdsareal (fellesareal for lek og opphold)*
- *Annet uteoppholdsareal (fellesareal for lek og opphold)*

Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. ABPN-201105809 datert dato 14.11.2012 og revidert dato 11.04.2013."

Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.

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

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 04.11.2013**.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

Vedlegg:

ORIENTERING OM KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSNING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomitéen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.
Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

Pbl. § 15-1. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

Pbl § 15-2. Grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan
Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter 16-2, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til til offentlig trafikkområder, offentlige firområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.
Krav etter første ledd må være satt frem senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Pbl. § 15.-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan
Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturvernloven § 20, § 20b og § 20c.
Krav om erstatning må være satt frem senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.
Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.
Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 6-4, skal når ikke annet er bestemt betales av staten når ikke annet er bestemt.

Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere eller festere ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. 18 som følge av eiendommens utnytting. Krav om erstatning må være satt frem senest tre måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier eller fester av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir
endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen kan gi nærmere opplysninger om dette.

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Bymiljøetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 16.10.2013

Deres ref.: Vår ref.: 13/21498-2 Saksbeh.: Jon Flydal
Org. enhet: Trafikkplanlegging seksjon
Arkivkode: 613

ANMODNING OM UTREDNING - STENGING AV GRÜNERS GATE MELLOM THORVALD MEYERS GATE OG MARKVEIEN

Viser til henvendelse angående anmodning om utredning av stenging av Grüners gate.

Bymiljøetaten utreder for tiden ulike løsninger i Markveien og Thorvald Meyers gate. Forslaget om å stenge Grüners gate vil bli utredet i dette arbeidet.

Med vennlig hilsen

Helge Jensen
avdelingsdirektør
Godkjent elektronisk

Bente Flesvig
seksjonssjef

Bymiljøetaten
Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 20 01
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 22 OKT. 2013

Deres ref: 201203918 | Vår ref (saksnr): 201312027-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jannike Nilsen | Arkivkode: 510

HØRING STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG- , AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Plan- og bygningsetaten viser til brev fra Byrådsavdelingen av 11.09.2013 hvor Miljøverndepartementets forslag til statlig planretningslinjer (SPR) oversendes for uttalelse. Etaten bes samordne Oslo kommunes uttalelse, herunder innhente uttalelser fra berørte instanser i kommunens ytre apparat.

Uttalelser – bydeler og berørte kommunale virksomheter
Plan- og bygningsetaten (PBE) sendte forslaget til SPR ut til bydelene og berørte virksomheter med en frist for tilbakemelding den 27.09.2013.

Det er innkommet uttaleser fra følgende :

Bydel Frogner
Bydelsutvalget ser det som positivt at forslaget til SPR er utvidet også til å omfatte boligplanlegging, samt at forslaget er mer detaljert enn gjeldende retningslinje (RPR). Det vurderes som positivt at det blir lagt større vekt på regionalt samarbeid og at det spesielt i de større byene forutsettes etablert særskilte samarbeidsfora og utarbeidet regionale planer for å møte eksisterende og fremtidige vekstutfordringer.

Bydel Stovner
Bydelsutvalget i bydel Stovner finner at det er gjort en grundig oppdatering av de tidligere RPR som er i tråd med senere års utvikling, samt at ny SPR tar opp i seg betydningen av regionalt samarbeid for å sikre bærekraftig utvikling. Bydelen fremhever viktigheten av å komme tidlig med i prosessen, jfr. forslagets pkt. 6.1, slik at særskilte samordningsfora som opprettes ikke blir til hinder i videre saksbehandling. At retningslinjene har blitt mer detaljerte synes etter bydelsutvalgets vurdering nødvendig.

Bydel Bjerke
Bydel Bjerke mener at forslaget inneholder en rekke gode tiltak, men at formuleringene enkelte steder med fordel kunne vært mer forpliktende.
Med tanke på fremtidige bokvaliteter i Groruddalen, og andre tettbebodde steder med stor gjennomgangstrafikk, mener bydel Bjerke at det bør være et krav, og ikke bare et mål, at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Bydelen viser videre til at det kun er ved å tilrettelegge for korte avstander mellom boliger, arbeidsplasser, handel og andre private og offentlige tjenestetilbud at veksten i persontrafikk kan tas med kollektivtransport, og dette må utviklingen tilrettelegge for. Bydelen foreslår at det i områder med høy arealutnyttelse stilles krav til at planleggingen av uteområder, lysforhold og bokvalitet skal tillegges særlig vekt.

Bymiljøetaten (BYM)
BYM støtter opp om målet med mer effektive planprosesser, men påpeker at dette også forplikter. BYM anbefaler at samferdselsmyndigheter nevnes eksplisitt blant aktører som nevnes under retningslinjenes hensikt.

BYM stiller seg bak de uttalte målene med SPR, og viser til at retningslinjene legger opp til en planleggingspolitikk som Oslo kommune tilstreber. Det er positivt at det fremheves at potensialet for fortetting og transformasjon i byggesonen må utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. BYM mener det er et viktig og riktig fokus på at kollektivtrafikken skal prioriteres i planleggingen og at fremtidige behov for veiutvidelser sikres. BYM savner imidlertid en mer tydelig retningslinje for avveining mellom styrking av grunnlaget for kollektivtrafikken, opp i mot bygging på dyrket mark, i viktige lokale og regionale knutepunkter. BYM etterspør ytterligere et perspektiv i retningslinjene; ekstremvær og fokus på en robust utbyggingsmønster, knyttet mot flom, vind, skred med mer. Ellers påpeker BYM at pkt. 6.3 angir virkemidler som Oslo kommune allerede bruker i planprosessene. I pkt. 6.4 siste setning anbefaler BYM at det tilføyes minimumskrav for eksempel sosial og teknisk infrastruktur, i tillegg til utnyttelsesgrad.

Byantikvaren (BYA)
BYA mener retningslinjene burde hatt et større fokus på å styrke den finmarmorerte funksjonsblandingen der den eksisterer, samt ta inspirasjon fra denne når det planlegges nye utbygginger slik at mengden monofunksjonelle bymiljøer begrenses. Balansen mellom boliger, arbeidsplasser og handel/ service lokalt anses viktig slik at folk i dagliglivet kan ferdes til fots eller med sykkel. BYA er svært positive til at det skal tas hensyn til kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter ved fortetting. BYA foreslår imidlertid omformulering av pkt. 4.3 og 4.4 for å sikre at fortetting ikke går på bekostning av viktige stedskvaliteter. Videre foreslås endringer i pkt. 4.1 ved at også kulturlandskap og rurale kulturmiljø beskyttes på linje med naturområder og jordbruksarealer.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)
EBY mener det er positivt med en revisjon av de statlige retningslinjene samt en tydeliggjøring av behovet for å se på samordnet areal og transportplanlegging med særfokus på boligbehov. Dette vil gi mulighet for å vekte særinteressene (innsigelser) mot et tydeligere overordnet mål. EBY ser det som positivt at forslaget til SPR er ytterligere detaljert og mener forslaget kan bidra til bedre og mer effektive planprosesser.

Plan- og bygningsetatens vurdering av forslaget
PBE vil i det følgende knytte kommentarer til retningslinjene slik forslaget er bygget opp.

1. Hensikt
PBE mener det er et godt grep at det tydeliggjøres hva man ønsker å oppnå med de nye retningslinjene. At departementet i forslaget har fremhevet bedre og mer effektive planprosesser anses som en hensiktsmessig presisering.

Når det gjelder BYMs uttalelse om at samferdselsmyndigheter bør nevnes eksplisitt retningslinjenes hensiktsbestemmelse, legger PBE til grunn at disse er omfattet slik forslaget er utformet.

2. Virkeområde
PBE støtter forslaget om at retningslinjene skal gjelde hele landet med en presisering om at de skal utøves skjønnsmessig og tilpasses regionale og lokale utfordringer. Dette vil etter vår vurdering bidra til nødvendig fleksibilitet i retningslinjene. Oslo kommune etterlyser imidlertid nærmere rammer for denne tilpassede bruken av hensyn til nødvendig forutsigbarhet.

3. Mål
Slik PBE vurderer det innebærer forslaget en mer omfattende utdyping av tidligere mål, særlig hva angår bærekraft, samordning og helhetstenkning på tvers av kommunegrenser og sektorer. Dette vurderes som positivt for å fremme de gode regionale helhetsløsninger. Forslagets fokus på knutepunktsfortetting, er i tråd med Oslo kommunes arealpolitikk, og støttes fullt ut. Når det gjelder pkt. 3, fjerde avsnitt om spredt utbygging, ser PBE at det bør åpnes opp for dette i enkelte områder. Etaten mener imidlertid at slik spredt utbygging bør begrenses i omfang i forhold til den samlede boligforsyningen, for eksempel med en fordeling på 80- 20 %. PBE mener videre det hadde vært en fordel om det ble tydeliggjort hva slags områder det her er tale om.

Det stilles videres spørsmål ved hva departementet legger i begrepet "hensiktmessig fordeling av veksten" i avsnitt fem. Etter PBEs vurdering bør boligbyggingen ikke bare styres ut fra marked, men også ut i fra hvor man kan oppnå gode langsiktige ATP-grep, slik som angitt i samme avsnitt.

4. Retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
Slik PBE vurderer forslaget legges det opp til en planleggingspolitikk i overensstemmelse med Oslo kommunes mål og strategier. PBE vurderer det som positivt at retningslinjene utvides til å også omfatte boligplanlegging, samt at forslaget er mer detaljert enn gjeldende RPR.

Punkt 4.1.
At rammene for utbyggingsmønstre og transportsystem skal fastsettes i regionale planer, er etter etatens vurdering hensiktmessig. Når det gjelder områder med press på boligmarkedet, stilles imidlertid spørsmål ved hensiktsmessigheten ved regional fordeling slik som angitt i dette punktet.

PBE støtter forslaget om at det bør trekkes langsiktige og tydelige grenser mellom by- og tettstedområder og viktige landbruks-, natur- og friluftsområder. Videre støttes at avgrensningen må bidra til å fremme effektiv arealutnyttelse, hindre byspredning samt generell nedbygging og omdisponering av natur og jordbruksområder. PBE foreslår imidlertid at dette også bør gjelde viktige kulturlandskap, slik som også fremhevet av BYA i uttalelse datert 30.09.2013.

Punkt 4.2.
Ny utbygging bør etter etatens vurdering styres mot områder med færres mulig arealkonflikter. I visse situasjoner vil det, imidlertid, være nettopp konfliktarealer som vil gi det beste ATP-grepet. Dette kan for eksempel gjelde jordbruksareal inntil togstasjoner eller lokalsentra. Retningslinjene bør på denne bakgrunn også fokusere på å begrense og avbøte eventuelle negative konsekvenser i slike situasjoner.

Etaten anbefaler for øvrig at andre avsnittet under pkt. 3.3. i dagens retningslinje videreføres i de nye retningslinjene.

Punkt 4.3.
Etaten støtter forslaget når det gjelder høyere arealutnyttelse og byggehøyder utover det som er typisk for de områdende hvor det er et stort utbyggingspress. Det er imidlertid viktig at stedskvaliteter ivaretas, og etaten ser det som positivt at retningslinjene tillegger uteområder, lysforhold og bokvalitet særlig vekt.

Punkt 4.4.
Etaten støtter forslaget om å stille minstekrav til grad av utnyttelse ved kollektivknutepunktene, og legger til grunn at dagens lovverk gir hjemmel for dette.

Punkt 4.5.
Forslagets angivelse av tiltak for å begrense biltrafikken er i samsvar med gjeldende politikk og normer i Oslo Kommune. PBE støtter videre forslagets fokus på gode overgangsmuligheter for reisende med kollektivtransport. Videre finner man det positivt at det er fokusert på sykkel som transportform.
Når det gjelder godstransport mener PBE at det i Oslo-regionen bør prioriteres jernbanebetjening utover vedtatte investeringer i hovedvegnettet.

Punkt 4.6.
PBE støtter tydeliggjøringen av at retningslinjene også kommer til anvendelse og skal gjelde lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter, institusjoner og foretak, jf. pkt. 4.6 første avsnitt, siste setning. Etaten støtter også forslaget om å begrense parkeringstilbudet og at dette bør legges under terreng.

Punkt 4.7.
PBE støtter retningslinjens angivelse av at godstransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til jernbane, havn eller hovedvegnett og slik at negative påvirkninger som støy, luft eller annen miljøpåvirkning minimaliseres, jf. også kommentar til pkt. 4.5. Fordi havnene historisk sett har ligget i sentrale byområder er miljøkonsekvensene ved dette en betydelig utfordring. Det må, etter etaten vurdering, være et statlig ansvar å finne gode og langsiktige løsninger på disse problemene.

Punkt 4.8.
Dersom man skal få bygget byen innenfra og ut, er det etter PBEs vurdering viktig å operasjonalisere de statlige retningslinjene slik at de ikke fungerer som byggeforbud. Det er viktig at retningslinjene ikke forhindrer fortetting, og medfører mer spredt utbygging som øker miljøbelastningene. I arealdelen operasjonaliserer for eksempel Oslo kommune støykravene ved å knytte differensierte kvalitetskrav til avvikssoner. Etaten støtter derfor retningslinjenes innhold om at utbyggingsinteressene kan gå foran dersom dette bygger opp om retningslinjenes mål.

Punkt 4.9.
Også når det gjelder prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle mener PBE at det er et behov for en operasjonell tilpasning og differensiering av kravene ut fra ulike brukere (eksempelvis studenter) og eksisterende miljøkvaliteter som naturmangfold og kulturminner. Dette bør etter vårt syn komme tydeligere til uttrykk i retningslinjene.

5. Beslutningsunderlaget
Plan- og bygningsetaten støtter at det skal gjøres analyser av arealbruk blant annet knyttet til bolig, men er usikker på om et strengt regnskap vil være hensiktsmessig da mange av virkemidlene for å gjennomføre boligbyggingen ligger utenfor kommunens virkemidler.

I forbindelse med analyser av befolkningsvekst og endringer i befolkningssammensetningen angis at disse bør legges til grunn for fastsettelse av minimumskrav til grad av utnyttelse i fortettingsområder. Oslo kommune legger her til grunn at det er rettslig grunnlag for å stille slike minimumskrav og at disse minimumskravene kan gi et grunnlag for fremtidig avslag av en byggesak som ikke oppfyller minstekravene til regulert utnyttelse. Etaten forutsetter at minimumskrav på utnyttelse kan sammenlignes med minimumskrav for vegbredder, utearealer etc..

En samordnet statlig opptreden i planleggingen er etter etatens vurdering viktig. PBE mener videre det er viktig å samordne, avklare og tydeliggjøre de statlige organers innsigelsesområde- og muligheter. Slik

etaten vurderer det, er det imidlertid også viktig med en samordning på investeringssiden slik at gjennomføring av planer, og da særlig i forbindelse med samferdselstiltak, ikke lar vente på deg.

6. Offentlige myndigheters ansvar i planleggingen
Slik Oslo kommune vurderer det, har Fylkesmannen og fylkeskommunene delvis overlappende myndighetsområde, og dette skaper uklarheter. Det er derfor viktig at samordning og at hjemmelen for fremming av innsigelse er tydelig. En slik tydeliggjøring vil bidra til økt forutsigbarhet for fylkene og kommunene.

Når det gjelder pkt. 6.8 er Oslo kommune av den oppfatning at benyttelse av statlig plan bør være helt unntaksmessig og at man heller bør benytte seg av gjensidig forpliktende samarbeidsavtaler med forpliktende fremdriftsplaner. Kommunal planlegging er et viktig demokratisk virkemidle, og erfaringen tilsier at kommunale planprosesser gjennomføres like raskt som statlig plan.

Konklusjon
Plan- og bygningsetaten mener det er hensiktmessig med revisjon av gjeldende RPR med tanke på å en tydeliggjøring av behovet for samordning av areal- og transportplanlegging og vektlegging av boligbehovet. Det antas at innsigelser derfor vil kunne vurderes mot et tydelig overordnet mål.
Forslaget vurderes å være ytterligere konkretisert sammenlignet med gjeldende RPR, og dette kan være et bidrag til bedre og mer effektive planprosessere.
Etaten støtter den generelle målsettingen om en konsentrert og bærekraftig byutvikling som bygger opp om kollektive transportformer og levende bysentra.
På enkelte områder kunne retningslinjene med fordel vært noe mer forpliktende og retningsgivende.

Det vises for øvrig til innkomne uttalelser og kommentarer.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Øverste ledelse

Ellen S. de Vibe
etatsdirektør

Hilde-Olea Simonsen
enhetsdirektør

Vedlegg i sak 201312027-10	
Nr	**Beskrivelse**
1	Høring statlige planretningslinjer for samordnet bolig- , areal-
2	Uttalelse bydel Stovner
3	Uttalelse bydel Frogner
4	Uttalelse BYM
5	UttalelseBYA
6	Uttalelse EBY
7	E-Postmelding bydel Grünerløkka
8	Uttalelse bydel Bjerke

Kopi til:
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Bydel Bjerke, Postboks 13 Økern, 0508 OSLO, postmottak@bbj.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no
Bydel Stovner, Karl Fossums vei 30, 0985 OSLO, postmottak@bsr.oslo.kommune.no
Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 OSLO, postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Dato: 11.10.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201214603-54 **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

KLAGE OVER KOMMUNENS RAMMETILLATELSE PÅ SØKNAD OM UTESERVERING I BAKGÅRD - KORSGATA 25

Anmodning om å behandle klager over kommunens vedtak slik at saken kan bli forvaltningsmessig avgjort.

Kommunens rammetillatelse på søknad om uteservering i bakgård er påklaget av Sameiet Markveien 56 ved Per Anders Jørgensen og Sameiet Thorvald Meyers gate 85 ved Siri Koren Furre.

Klagen omhandler at konsekvenser for helse og miljø som følge av tiltaket er vurdert i liten grad. Videre klages det på at bakeriutsalg ikke har universelt utformet adkomst, at uteservering er ulovlig igangsatt, at det er ulovlig oppført ventilasjonsanlegg på tak og at antall bord og stoler på uteservering er klart større enn angitt i vedtaket. Det hevdes at nærmest identiske saker behandles ulikt, som medfører liten forutsigbarhet for omgivelsene.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

OVERSENDELSE AV KLAGE FOR BEHANDLING

Rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse for tiltaket 01.08.2013. Søknaden omfattet bruksendring av 1. etasje mot gate og 1.- og 2. etasje av bakgårdsbygning fra keramikkverksted og bolig til restaurant, bakeri, bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. Det ble også søkt om bruksendring av mindre del av bakgården fra fellesarealformål til uteservering.

Tiltaket omfattet innvendig ombygging med kjøkken, toaletter, ventilasjon med mer. Bakbygningens fasader ble oppgradert med vinduer istedenfor dør i 2. etasje, vindu i blendet dørutsparing og vindu i garasjeport. Bygningene er oppført på Byantikvarens *gule liste* som bevaringsverdige. Grad av utnytting ble ikke endret som følge av tiltaket. Det er oppgitt at 373 m^2 BRA bruksendres. Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det ble søkt om dispensasjon for bruk av 1. etasje i forgårdsbygningen til bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. I medhold av samme paragraf ble det også søkt om 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 som utservering. Ansvarlig søker er Arcasa arkitekter AS og tiltakshaver er Korsgata 25 AS.

Historikk:
Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse for tiltaket 25.01.2013 hvor det ble gitt avslag på dispensasjon fra regulert formål fellesareal for del av gårdsrommet til bruk som uteservering. Vedtaket ble påklaget av Advokatfirma Ræder DA ved Arve Lønnum på vegne av ansvarlig søker og tiltakshaver. Kommunen tok ikke klagen til følge og sendte saken over til byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 14.06.2013. I vedtak av 28.06.2013 omgjorde byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka vedtaket.

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.

Klager
Det foreligger klager fra nabo Sameiet Markveien 56, mottatt av Plan- og bygningsetaten 05.07.2013. Det foreligger også klage fra Sameiet Thorvald Meyers gate 85 ved Siri Koren Furre, datert 03.07.2013. Da disse klagene omhandler det opphevede vedtaket, behandles klagen som klage på rammetillatelse av 01.08.2013. Videre foreligger det klager fra nabo Sameiet Markveien 56, datert 20.08.2013, 22.08.2013 og 02.09.2013. Klagere har rettslig klageinteresse jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28, Sameiet Markveien 56 er nabo til eiendommen og Sameiet Thorvald Meyers gate 85 har bruksrett på den berørte bakgården gjennom servitutt 06807 08/02/1999. Klagene er innkommet til rett tid jf. fvl. § 29, med unntak av klage datert 02.09.2013 som Plan- og bygningsetaten likevel har valgt å ta til behandling.

Klageanførsler:
- Konsekvenser for helse og miljø i form av støy, søppel, mindre privatliv og uvedkommende, som følge av uteservering i bakgård er i liten grad vurdert.
- Det påpekes at nærmest identisk sak med saksnr. 201207207 er behandlet ulikt, noe som medfører liten forutsigbarhet for omgivelsene.
- Uteservering er ulovlig igangsatt.
- Bakeriutsalg har ikke universelt utformet adkomst.
- Det er oppført ulovlig ventilasjonsanlegg på tak.
- Antall bord og stoler på uteservering er klart større enn angitt i rammetillatelse og byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka sitt vedtak av 28.06.2013.

Tilsvar til klagene
Det foreligger tilsvar til klagene fra Ræder DA ved Arve Lønnum, datert 10.07.2013 og 12.09.2013, og fra ansvarlig søker Arcasa arkitekter AS, datert 09.09.2013:
- Arbeide med å finne en bedre løsning for ventilasjonsanlegg på tak er i gang, søknad om endring av tillatelse som omfatter ventilasjonsanegg vil innsendes innen 31.10.2013.

- Klager hevder at uønskede element kan ta seg inn i deres bakgård via gårdsrommet i nr. 25. Tiltakshaver vil også se på tiltak som kan hindre dette og om nødvendig ta dette med i endringssøknaden.
- Anførsel om lukt ble umiddelbart sett på, selv om det for tiltakshaver var umulig å slutte seg til beskrivelsen av de angivelige problemene.
- Bruk av arealet til uteservering krever ingen videre tillatelse utover de to tillatelser som allerede er gitt ved først bydelens vedtak i klagesaken og deretter Plan- og bygningsetatens formalisering av dette. Bruk som omsøkt ble lovlig umiddelbart da tillatelse ble gitt ved bydelens vedtak. Det etableres løse bord og stoler som verken krever søknad eller ansvar, og følgelig ikke behov for ny søknad og tillatelse. Vi regner med at sameiet hevder dette fordi de har funnet et skriv fra Plan- og bygningsetaten som etterlyser søknad om igangsettingstillatelse, men dette brevet er åpenbart en inkurie som ikke inneholder noen rettslig realitet.
- Uteserveringen innordner seg Oslo kommunes alminnelige svært innskrenkede skjenke- og serveringstider for bakgårder, og stenger kl. 20.00. Hvis klagers anliggende er å komme dispensasjoner til livs for å hindre at Grünerløkka blir partyområde, burde kampen vært tatt opp på et ganske annet og tidligere tidspunkt, overfor helt andre steder. Den alminnelige oppfatning i byen, og kanskje særlig i bystyret som innehar den øverste myndighet etter plan- og bygningsloven i Oslo, er bred enighet om at utviklingen på Grünerløkka har vært meget positiv, til tross for at de tillatelser som er gitt til servering i all hovedsak er gitt gjennom dispensasjon fra reguleringsplanen. I dette tilfelllet har det skjedd en bruksendring fra i praksis parkering til uteservering. Også tidligere bruk er ikke helt i henhold til den svært gamle reguleringsplanens ordlyd. Det er både plausibelt og relevant at kommunens dispensasjonsmyndighet vurderer tiltaket som et verdifullt tilskudd til mangfoldet som også oppleves som positivt i bydelen.
- Tiltakshaver kan ikke slutte seg til ulempebeskrivelsen. Det er lett å konstatere på stedet at det dreier seg om en usedvanlig godt skjermet bakgård og et tiltak av beskjedent omfang. Klager gjør et stort poeng av at bydelen i sin uttalelse før dispensasjonssøknaden ble avgjort mente at tiltaket ville ha uheldige konsekvenser for naboene. Klager finner det merkelig at bydelen har endret sitt syn. Dette hadde imidlertid sammenheng med det en klagebehandling skal innebære – en full prøving av saken. I dette tilfellet ble det gjort på beste måte ved befaring, som ga beslutningstakerne et meget godt grunnlag for å treffe sin beslutning. Den brede tilslutning tiltaket fikk, er også et klart tegn på at søknaden korresponderte godt med de overordnede politiske ønsker når Oslo kommune skal utøve den fullmakt som ligger i plan- og bygningsloven og den myndighet som er lagt til de politiske organer.

Utsatt iverksetting av vedtak
Det er ikke gitt oppsettende virkning/utsatt iverksetting, jf. fvl. § 42, da uteservering er et reversibelt tiltak. Ulovlig oppført ventilasjonsanlegg vil håndteres gjennom søknad om endring.

Kommunens vurdering og anbefaling
Konsekvenser for helse og miljø ble vurdert da dispensasjonen 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."

Til klageanførsel om at like saker behandles ulikt påpeker Plan- og bygningsetaten at saker som kan se ut til å være like svært ofte har forskjellige hensyn og forutsetninger som ligger til grunn. Eksempelvis er det store forskjeller mellom uteserveringsområdene i Korsgata 25 og i sak 201207207 som klager viser til. I

saken klager referer til er uteserveringsarealet tre ganger så stort som uteserveringen i Korsgata 25. Uteserveringen i sak 201207207 er heller ikke like skjermet fra resten av bakgården, da det i saken det vises til ligger som et avlangt uteområde langs store deler av bakbygningens fasade. I Korsgata 25 sitt tilfelle er uteserveringen lokalisert på et mindre område, i et uterom som omfavnes av bygningskroppen der restauranten er lokalisert.

Ved en inkurie ble det ikke gitt midlertidig brukstillatelse for uteservering da midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket ble gitt 09.08.2013. Midlertidig brukstillatelse for uteserveringen ble gitt 17.09.2013, og klageanførsel om at uteservering er ulovlig igangsatt har dermed ikke lenger relevans.

I rammetillatelse av 01.08.2013 ble det ikke gitt unntak for universell utforming av bakeriutsalg. Det ble dermed forutsatt at søknad om endring for tilrettelegging for universelt utformet adkomst ville komme i etterkant av rammetillatelsen. I endret tillatelse av 07.10.2013 ble det gitt tillatelse til universelt utformet adkomst til bakeriutsalg fra bakgård, dermed har denne klageanførselen ikke lenger relevans.

Ulovlig oppført ventilasjonsanlegg følges opp som en ulovlighetssak. Ny løsning for ventilasjonsanlegg er under prosjektering, og vil omsøkes som en endret tillatelse. Kommunen har satt frist til 31.10.2013 for innsendelse av søknad.

Overskridelse av antall stoler og bord på uteservering behandles også som en ulovlighetssak. Det er kun gitt tillatelse til tre bord og 12 sitteplasser på uteserveringen. Frist for redegjørelse for at uteservering er utført i henhold til tillatelsen er satt til 31.10.2013.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2013 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO, arcasa@arcasa.no
Korsgata 25 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO, mh@merkantilbygg.no
Advokatfirma Ræder DA, Postboks 2944 Solli, 0230 OSLO, post@raeder.no
Sameiet Markveien 56, v./styreleder Per Anders Jørgensen, Markveien 56, 0256 OSLO, pajorgensen@ndlocis.mil.no
Styret i Thorvald Meyers gate 85, ved Siri Koren Furre, Thorvald Meyers gate 85, 0550 OSLO, siri@thm85.no

Vedlegg i sak 201214603-54

Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Klagesak til avgjørelse av Fylkesmann (Dette dokument)			1_Klagesak til avgjørelse av Fylkesmann
2	Søknad om rammetillatelse	Arcasa arkitekter AS	11.01.2013	2_Søknad om rammetillatelse
3	Redegjørelse	Arcasa arkitekter AS	11.01.2013	3_Redegjørelse
4	Reguleringskart	Bydel Grünerløkka	14.06.2013	4_Reguleringskart
5	Reguleringsbestemmelser S-2366	Bydel Grünerløkka	14.06.2013	5_Reguleringsbestemmelser S-2366
6	Vedtak fra Bydel Grünerløkka	Bydel Grünerløkka	03.07.2013	6_Vedtak fra Bydel Grünerløkka
7	Situasjonsplan med trapp	Arcasa arkitekter AS	09.07.2013	7_Situasjonsplan med trapp
8	Fasader snitt bakgårdsbygn	Arcasa arkitekter AS	09.07.2013	8_Fasader snitt bakgårdsbygn
9	Kopi av brev fra Bydel Grünerløkka - Bemerkning	Sameiet Markveien 56	10.07.2013	9_Kopi av brev fra Bydel Grünerløkka - Bemerkning
10	Klage på omgjøring av avslag	Sameiet Thorvald Meyers gate 85	10.07.2013	10_Klage på omgjøring av avslag
11	E-Postmelding	Sameiet Thorvald Meyers gate 85	10.07.2013	11_E-Postmelding
12	Erklæring om bruk av gårdsrom	Sameiet Thorvald Meyers gate 85	10.07.2013	12_Erklæring om bruk av gårdsrom
13	Utskrift fra grunnboka	Sameiet Thorvald Meyers gate 85	10.07.2013	13_Utskrift fra grunnboka
14	Kommentar til klage på omgjøring av vedtak	Advokatfirma Ræder DA	15.07.2013	14_Kommentar til klage på omgjøring av vedtak
15	Erklæring om bruk av gårdsrom	Advokatfirma Ræder DA	15.07.2013	15_Erklæring om bruk av gårdsrom
16	Rammetillatelse	Arcasa arkitekter AS	01.08.2013	16_Rammetillatelse
17	Klage på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold	Sameiet Markveien 56	23.08.2013	17_Klage på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold
18	Klage på omgjort vedtak	Sameiet Markveien 56	27.08.2013	18_Klage på omgjort vedtak
19	Bruksendring Korsgata 25 - Klage på manglende tillatelser	Sameiet Markveien 56	04.09.2013	19_Bruksendring Korsgata 25 - Klage på manglende tillatelser
20	Uttalelse til klage	Arcasa arkitekter AS	12.09.2013	20_Uttalelse til klage
21	Svar på anmodning om uttalelse	Advokatfirma Ræder DA	13.09.2013	21_Svar på anmodning om uttalelse
22	Plan kjeller, 1. og 2. etasje	Arcasa arkitekter AS	01.10.2013	22_Plan kjeller, 1. og 2. etasje

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-1

[X] **Rammetillatelse**

[ ] **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? [ ] Ja [ ] Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker
Foreligger sentral godkjenning? [X] Ja [ ] Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 228	Bnr. 136	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr. / Kommune OSLO KOMMUNE
	Adresse Korsgata 25				Postnr. 0550 / Poststed OSLO
Planlagt bruk/formål	[ ] Bolig	[ ] Fritidsbolig	[ ] Garasje	[X] Annet:	Beskriv Bakeri/serveringsted / 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 *)	[X] Fasade			
	[ ] Konstruksjon	[ ] Reparasjon	[X] Ombygging	[ ] Anlegg	
Endring av bruk	[X] 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			
Innhegning, skilt	[ ] Innhegning mot veg	[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.			
Oppretting/endring av matrikkelenhet *)**	[ ] Grunneiendom *)	[ ] Anleggseiendom	[ ] 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 eier underskriver i feltet for tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	01 –	[ ]
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	01 –	[ ]
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	01 – 04	[ ]
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	01 –	[ ]
Tegninger	E	01 – 08	[ ]
Redegjørelser/kart	F	01 –	[ ]
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	01 – 02	[ ]
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	[X]
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	01 –	[ ]
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	[X]
Andre vedlegg	Q	–	[X]

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	
Foretak ARCASA ARKITEKTER AS	Org.nr. 940199972		Navn Korsgata 25 AS	
Adresse Sagveien 23 C III			Adresse Colbjørnsensgate 1	
Postnr. 0459	Poststed OSLO		Postnr. 0256	Poststed OSLO
Kontaktperson Hein Wodstrup	Telefon 22717070	Mobiltelefon 93050448	Eventuelt organisasjonsnummer 998773512	
E-post arcasa@arcasa.no			E-post mh@merkantilbygg.no	Telefon (dagtid) 23 13 30 32
Dato 9/1-13	Underskrift		Dato 8/1-13	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver HEIN WODSTRUP			Gjentas med blokkbokstaver	

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusetribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for relilgiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70
Fax 22 71 70 80

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer Pbe 2012 09434 Oslo, 7. januar 2013

Byggeplass	**Korsgata 25**	**Eiendom:**	**228/136**
Tiltakshaver	**Eiendomsselskapet Merkantilbygg as**	**Adr.:**	**Colbjørnsensgt. 1, 0256 Oslo**
Rådgiver	**Arcasa Arkitekter AS**	**Adr.:**	**Sagveien 23 C, 0459 Oslo**
Tiltakstype	**Bakeri/servering**	**Tiltaksart:**	**Bruksendring/ombygging**

SAK: BRUKSENDRING og OMBYGGING

Det er avhold forhåndskonferanse om saken 20.08.2012.

Søknaden gjelder følgende tiltak

1. Hovedbygget mot gaten, bruksendring fra butikk type utsalg for keramikkverksted til butikk, utsalg av bakerivarer bl.a. fra eget bakeri.
2. Bakgårdsbygget, bruksendring fra forretning type keramikkverksted til bakeri og servering type restaurant.
3. I bakgården søkes bruksendring for en mindre del av bakgården fra formål fellesareal til (ute)servering.
4. Innvendig ombygging med nødvendige fasiliteter, kjøkken toaletter osv.
5. Fasade oppgradering i form av innsetting av vinduer i stedet for dør i 2. etasje, innsetting av vindu i blendet dørhull og innsetting av vindu i garasje port. Disse endringene gjøres i samråd med byantikvaren.

Bruksendringen i punkt 2 og 3 krever dispensasjoner fra reguleringen.

Ombyggingen utløser behov for unntak/dispensasjon fra teknisk forskrift.

Gjeldende plangrunnlag etc.

Eiendommen ligger i Korsgata 25 nederst på Grünerløkka mellom Thorvald Meyers gate og Markveien. Tomten omfattes av regulering S-2366 fra 22.11.78. Hovedformål innenfor planen

er boligformål, men det presiseres at lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet fortsatt skal kunne brukes til dette. De omsøkte arealer brukes i dag til keramikkverksted og butikk.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste, og deler av bygningene faller innunder kgl. res. om murgårder.

Eksisterende bygninger

Eksisterende bygningsmasse består av et bygg i 3. etasjer og loft mot Korsgata med næringslokaler i 1. etasje og boligformål i de øvrige etasjer. Bygningene i bakgården har 2 etasjer og brukes til næringsformål

Bygningsmassen er gammel og er på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger og fikk vernestatus i 1992. I følge listen er hovedhuset og verkstedet datert til 1879 og 1899. Bakgårdbygningene ble i sin tid visstnok benyttet som staller for Frydenlund bryggerier. Fasadeendringer krever uttalelse fra Byantikvaren.

Når det gjelder hovedhuset viser de vedlagte arkivtegningene de eksisterende forhold. Her gjøres det helle ringen endringer. I bakgården er det gjort flere endringer siden bruksendringen i 1929 fra stall til verksted. Vi har derfor samlet foto av dagens fasader samt lagt ved tegninger fra arkivet.

Bakgård mot syd. Gården brukes i dag bl.a. til parkering.

Planlagt tiltak, bruksendring

Det ønskes å tilføre næringslokalene i gårdsrommet og 1. etasje mot Korsgata ny bruk som et ledd i en mer generell oppgradering av bygningsmassen. Det arbeides med et konsept for å etablere en intim bakgårdsrestaurant, tilsvarende et konsept på Frogner i Oslo, Kolonihagen i

Frognerveien 33, som har blitt et populært spisested både for beboere i nabolaget og andre gjester. Se www.kolonihagen.no

Bilder fra Kolonihagen Frognerveien 33

Størstedelen av bygningen i bakgården vil bli benyttet til serveringsformål både for kjøkken etc. og gjestearealer. Som det fremgår av planen vil det også være et bakeri i 1. etasje i den ene delen av bakgårdbygningen. Hele 2. etasje er tenkt brukt som servering.

Det legges også opp til å bruke ”butikken” mot Korsgata som bakeriutsalg.

Lokalene på andre siden av porten, mot Korsgata skal brukes som kontorer for driften av restauranten og bakeriet.

Bygningene i bakgården er lagt i en U-form og gir god skjerming mot tilstøtende fellesarealer i gårdsrommet. En mindre del av bakgården ønskes benyttet til ute servering. Arealet begrenses til den delen av bakgården som har bygning på 3 sider, som vist på skissen.

Bakeri, bakeriutsalg og kontor er innenfor dagens reguleringsformål, næring. For denne delen av virksomheten gjelder søknaden en normal bruksendring.
Restaurantvirksomhet krever en dispensasjon fra formålet fra forretning til servering. En dispensasjon som er et krav til de fleste nye serveringssteder på Grünerløkka.
Se avsnitt om dispensasjon.

Bakgårdshuset danner en nesten helt lukket bakgård med marginalt innsyn og utsyn til boligene rundt. Serveringsdelen blir omkranset av en 2. etasjers bygningsmasse som vil skjerme mot lyd. Atkomsten til og fra restauranten skjer gjennom port rommet mellom bakeriutsalget og kontoret. Det er i dag ingen atkomst fra tilstøtende gårdsrom noe som forhindrer at gjester forviller seg inn i andre gårdsrom. Det lave gjerdet mot gårdsrommet i 27 er tenkt beplantet for skjerme innsynet mellom gårdsrommene.

Den øvrige delen av bakgården skal brukes av beboerne. Det arbeides med et konsept hvor beboerne kunne ha egne plantekasser (eller tilsvarende) hvor de kan dyrke grønnsaker eller blomster. Kolonihagen satser sterkt på økologiske produkter og har ambisjoner om at dette gjenspeiles i bakgården.

Dette blir en vesentlig oppgradering av bakgården som i dag kun brukes til parkering.

Illustrasjon til Kolonihagens konsept.

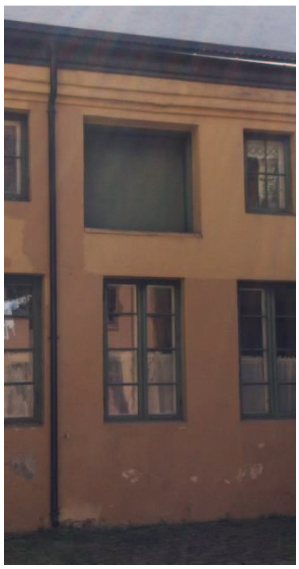
Fasader

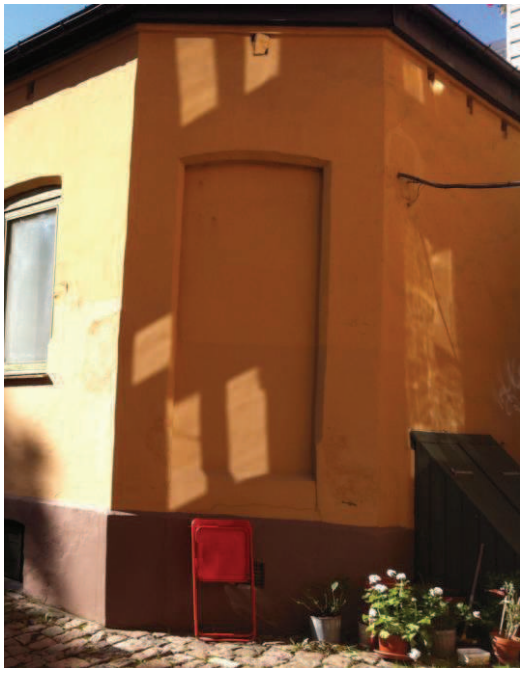
Fasade oppgradering i form av:

1. innsetting av vinduer i stedet for dør/luke i 2. etasje,
2. innsetting av vindu i blendet dørhull
3. innsetting av vindu i garasje port.

For øvrig kan det bli behov rehabilitering og utskifting av andre bygningsdeler som følge av detaljprosjekteringen og undersøkelser av kvaliteten på disse. Endelig utforming av de vinduene som vi ønsker å etablere er heller ikke detaljert, det er derfor illustrasjonene i varslet kan variere noe. Vi forutsetter at dette gjøres i samarbeid med byantikvaren.

Luke bevares i henhold til byantikvaren





Viser for øvrig til byantikvarens uttalelse av 28.12.2012 vedlegg I-01. Byantikvaren kan tillate innsetting av vindu der det tidligere har vært dør og innsetting av vindu i stedet for garasjeport. Når det gjelder luken til høyloftet ønsker de å bevare denne. Vi foreslår at lukene (som sitter innvendig) settes i åpen posisjon innvendig og det monteres et glass ytterst i åpningen slik at lemmen kan lukkes hvis innvendig og det historiske blir bevart. Øvrig har Byantikvaren ingen motforestillinger mot bruksendringen.

Forhold til overordnede myndigheter og nabomerknad.

Bydel Grünerløkka:

Vi har, som poengtert i referat fra forhåndskonferanse datert 21.08.12, bedt om en forhåndsuttalelse fra Bydel Grünerløkka. Denne uttalelsen er her vedlagt som vedlegg J-1.

Bydelens prinsipale holdning om å holde arealet fritt for servering, men subsidiært med åpning for akkurat dette konseptet med bakerivirksomhet, utsalg og servering i bakgården og i bakgårdsbygget, tolker vi som en forsiktig tilnærming til å åpne for en bruksendring av de aktuelle arealene på eiendommen. I sin prinsipale form blir avvisningen for kategorisk. Det foreligger ingen spesielle omstendigheter her som skulle skille seg fra de andre stedene i indre by der bakgårdsservering tillates og i hovedsak anses positivt for bo- og bymiljø.

Uttalelsen fra Nedre løkka borettslag Innebærer en tilslutning til hovedideen med det miljøskapende tilbud som etableres, når det heter «*Tiltaket vil tilføre område en ny kvalitet, som vi tror vil kunne bidra positivt til utviklingen av nedre Grünerløkka*.» Når det gjelder ønsket om tidlig stenging av serveringen, kan vi ikke se at det foreligger spesielle omstendigheter her i forhold de andre serveringer av tilsvarende slag, kanskje tvert om. Uansett er det siden begynnelsen av 1990-tallet lagt til grunn i Oslo at de lokale serveringsforskrifter til alkohol- og serveringslovene balanserer de aktuelle relevante hensyn, slik at åpningstider ikke fastsettes etter pbl. Det er også omdiskutert om pbl overhode gir hjemmel til dette, og dette er løst ved at de nevnte øvrige lover løser dette.

Vi vil vise til at de alminnelige betingelsene for skjenking i bakgård er fastsatt av bystyret og håndheves av Næringsetaten med basis i serveringsloven og alkoholloven, og videre vise til at Plan- og bygningsetaten etter en del uheldige saker med vilkår etter Plan- og bygningsloven mht. åpningstider, lar dette følge de lokale forskriftene til alkoholloven, som har egne regler for bakgårder.

Bydelens og naboenes syn skulle i rimelig grad være sikret ved at dispensasjon gis til forretning, utsalg (bakerivirksomhet), bevertning og servering i bakgård, på de av søknaden omfattende arealer inne og ute.

Parkering

Det er ikke planlagt parkeringsplasser for tiltaket og det forutsettes at kundene bor lokalt eller kommer til stedet med kollektivtransport.

Dispensasjoner

Det søkes dispensasjon fra reguleringen forretning til å omfatte servering/bevertning i bakgårdshuset og fra formål fellesareal til ute servering, for deler av bakgården. Dispensasjonen begrunnes med at dette vil tilføre området en restaurant som er opptatt av en bæredyktig utvikling av byområder.

Det søkes også om dispensasjon/avvik fra Teknisk forskrift TEK 10

Se vedlegg B-01

Nabovarselet

Prosjektet ble sendt naboene 16. oktober. Se egen redegjørelse vedlegg C-04.

Arbeidstilsynet

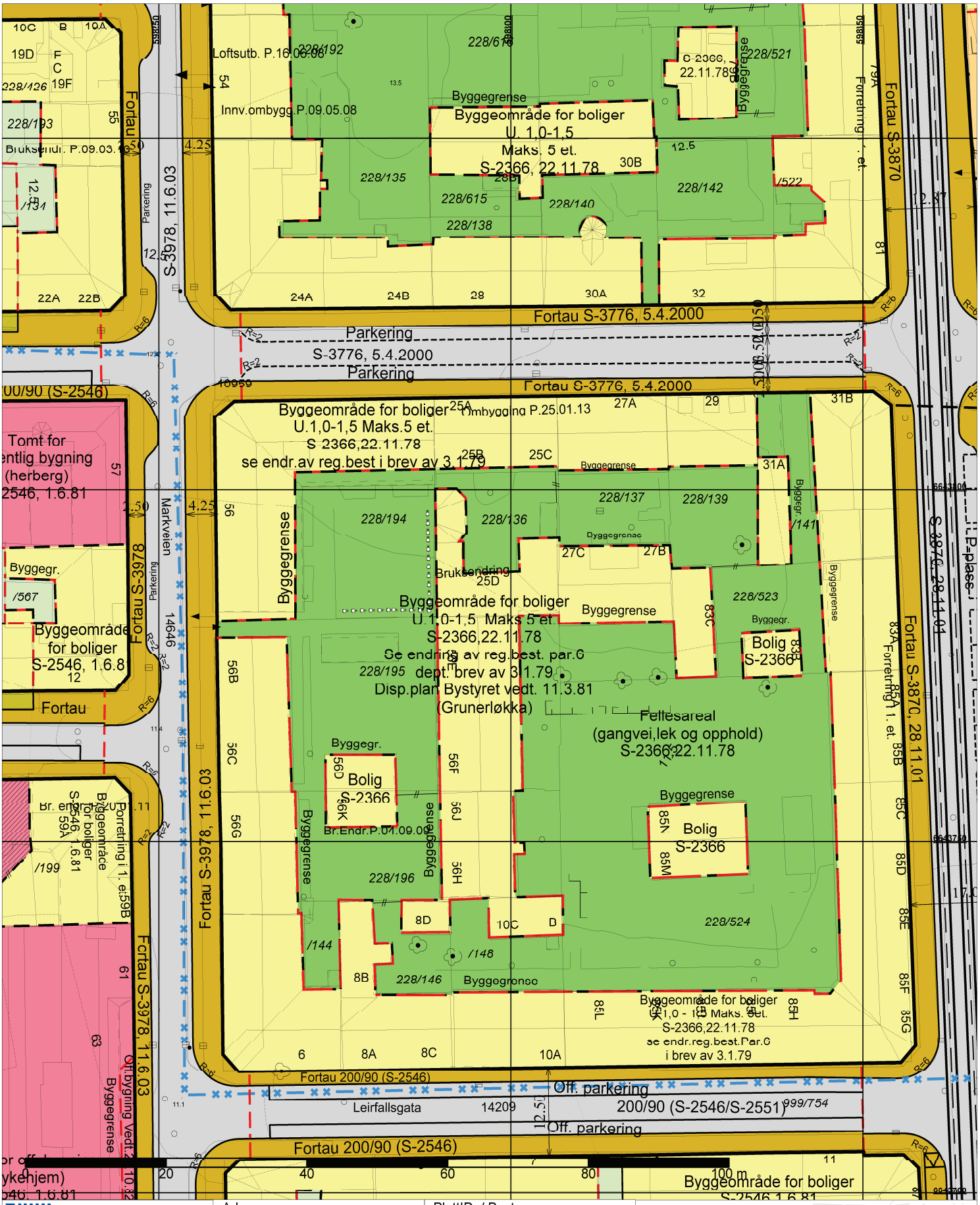
Uttalelse fra arbeidstilsynet vil bli innhentet før søknad om igangsetting.

Med vennlig hilsen
Arcasa Arkitekter AS

Hein Wodstrup
Tlf 93 24 45 43

hein@arcasa.no

Kopi Korsgata 25 AS v. Morten Hiemeyer (mh@merkantilbygg.no)



Plan- og bygningsetaten	Adresse:	PlottID: / Best.nr.: 9561 /
Dato: 23.05.2013	Gnr/Bnr: 228/136	Deres ref:
Bruker: Normal	Kartet er sammenstillt for: . Kan ikke brukes til byggesøknad	Kommentar:
Målestokk 1:500		
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-4,KDP-5
Høydegrunnlag: Oslo lokal		
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)	
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune		
Originalformat A3		Se tegnforklaring på eget ark.

Planer etter PBL 2008

Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg
- Fritidsbebyggelse
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri, Lager
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg, Skiløypetrase
- Idrettsstadion, Motorsportanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Skytebane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal, Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass, Gårdsplass
- Parsellhage
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/Industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Andre kombinerte formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg,kjøreveg
- Fortau, Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane, Jernbane
- Trasé for sporveg/forstadsbane
- Stansjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn, Kai
- Havneterminaler
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering, Parkeringshus/ -anlegg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Komb. formål samf.anlegg og/eller tekn. inf.str.
- Andre kombinerte formål

Grønnstruktur

- Grønnstruktur, Naturområde
- Turdrag, Turveg
- Friområde, Park
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Grønnstruktur komb. andre hovedformål

Forsvaret

- Forsvaret, Ulike typer militære formål
- Kombinerte militærformål
- Militært formål komb. andre hovedformål

Landbruks-, natur- og friluftsområder

- Landbruksformål
- Gartneri
- Naturformål, Friluftsformål
- LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbeb.
- Naturvern, Jordvern
- Særlige landskapshensyn
- Vern av kulturminner og kulturmiljø
- LNFR-formål komb. andre hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern sjø og vassd. med tilh. strands.
- Ferdsel, Farled, Skipsled
- Havneområde i sjø
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Soner

- Sikringsone
- Støysone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Angitt hensynsone
- Båndleggingsone
- Gjennomføringsone
- Detaljeringsone

Linjer og symboler

- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunneläpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Avkjørsel enkel
- RpGrense
- RpFormalGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpFareGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGjennomføringGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Tunnel
- 25.00 Måle- og avstandslinje
- Strandlinje sjø, vassdrag
- Markagrense

Planer etter eldre lovverk

Byggeområder

- Bolig m.tilh. anlegg
- Garasje i boligområde
- Forretning m.tilh.anlegg
- Forretning og kontor
- Kino og teater
- Bevertningslokale
- Hotell og herberge
- Kontor m.tilh.anlegg
- Bolig-forr.-kontor
- Forr.-kontor-offentlig
- Forr.-kontor-industri
- Kontor-bolig
- Forr.-bolig
- Forr.-industri
- Forr.-offentlig
- Kontor-offentlig
- Bolig-offentlig
- Offentlig-allmennyttig
- Industri m.tilh.anlegg
- Lager m.tilh.anlegg
- Verksted m.tilh.anlegg
- Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- Helse- og sosialinstitusjon
- Skole m.tilh.anlegg
- Kirke m.tilh.anlegg
- Televerk m.tilh.anlegg
- Forsvaret m.tilh.anlegg
- El-verk. m. tilh. anlegg
- Postverk m.tilh.anlegg
- Barnehage m.tilh.anlegg
- Ambassade m.tilh.anlegg
- Privat institusjon
- Privat skole
- Kolonihage
- Fritidsbolig-hytte
- Garasje
- Bensinstasjon

Landbruksområder

- Skogbruk
- Jordbruk
- Gartneri

Offentlig trafikkområder

- Offentlig kjørebane-veigrunn
- Annet veiareal
- Fortau
- Skulder-bankett
- Holdeplass for buss-trikk-taxi
- Kollektivfelt-kollektivgate
- Gatetun gågate
- Offentlig gang-/sykkelvei
- Parkering-utfartsparkering
- Rutebilstasjon-terminal
- Område avsatt til sporvogn-trikk
- Område avsatt til jernbaneformål
- Torg
- Område avsatt til havneformål
- Kai

Friområder

- Friområde-park
- Turvei-skiløype
- Idretts-/sportsanlegg
- Anlegg for lek og opphold
- Leirplass-campingplass
- Småbåthavn
- Lek-opphold-sport

Fareområder

- Høyspenningsanlegg
- Lagring av miljøavfall
- Underjordisk anlegg

Spesialområder

- Friluftsområde
- Naturvernområde
- Campingplass
- Parkbelte i industristrøk
- Grav- og urnelund
- Golfbane
- Vann- og avløpsanlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- Søppelfyllplass
- Underjordisk anlegg (45 grader skravur)
- Frisiktsone
- Anlegg i sjøen-fiskebruk
- Stenbrudd-masseuttak
- Televerkanlegg
- Spesialområde privat vei
- Spesialområde bevaring bolig
- Spesialområde bevaring forretning
- Spesialområde bevaring kontor
- Spesialområde bevaring industri
- Spesialområde bevaring blandet
- Spesialområde bevaring offentlig
- Spesialområde bevaring allmennyttig
- Spesialområde bevaring friområde
- Spesialområde bevaring annet
- Spesialomr. bev. offentlig-allmennyttig
- Spesialområde bevaring avkjørsel
- Spesialområde bevaring parkering
- Spesialområde bevaring lekeplass
- Spesialområde bevaring gangareal
- Spesialomr. bev. annet underformål

Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles lekeareal
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Felles garasjeanlegg - p-hus
- Felles underjordisk anlegg

Linjer / symboler

- Planavgensing
- Grense for foreløpig plan
- Formålavgensing
- Ajourføring pågår
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- z z Eiendomsgrense som oppheves
- Støyskjerm
- Beregnet senterlinje vei
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjøretelt
- Regulert parkeringsfelt
- Bygningens plassering i beb.plan
- Eks.beb. som inngår i planen
- Bygning som forutsettes revet
- Intern gangvei
- Underjordisk anlegg
- Regulert kommunegrense
- Regulert skoggrense
- Regulert u-gradgrense
- Vedtaksbegrensning
- inn-/utkjøring
- Regulert nytt tre
- Eksisterende tre som skal bevares
- Møneretning
- 25.00 Bredde på vei (målsetting)
- Kplan, plangrense
- Kplan, markagrense

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2366

Vedtaksdato: 22.11.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Saken gjelder: Endret regul.plan med reg.best. for kvartalene Markveien – Leirfallsgata – Thorvald Meyers gate og Nordre gate på Søndre Grunerløkka.

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 2 sider inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

§ 1. De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området innenfor planens begrensning er regulert til byggeområde for boliger. I 1. etasje langs Markveien og Thorvald Meyers gate kan innpasses forretninger.

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer (innenfor eksisterende 4. etg. gesimshøyde) og med takform tilpasset eksisterende bebyggelse.
Gårdsplassbebyggelse skal bare kunne oppføres hvor det etter denne planen er tillatt opprettholdt, og kun i sin nåværende høyde.

§ 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 godkjennelse.

§ 5. De åpne områdene skal nyttes til fellesareal for adkomst, lek og opphold.

§ 6. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

OBS! Paragraf 6 er korrigert med Miljøverndepartementets brev av 03.01.79.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 28.06.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201214603-16	201291336-6	Gro Borgersrud, 23 42 26 36	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.

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.

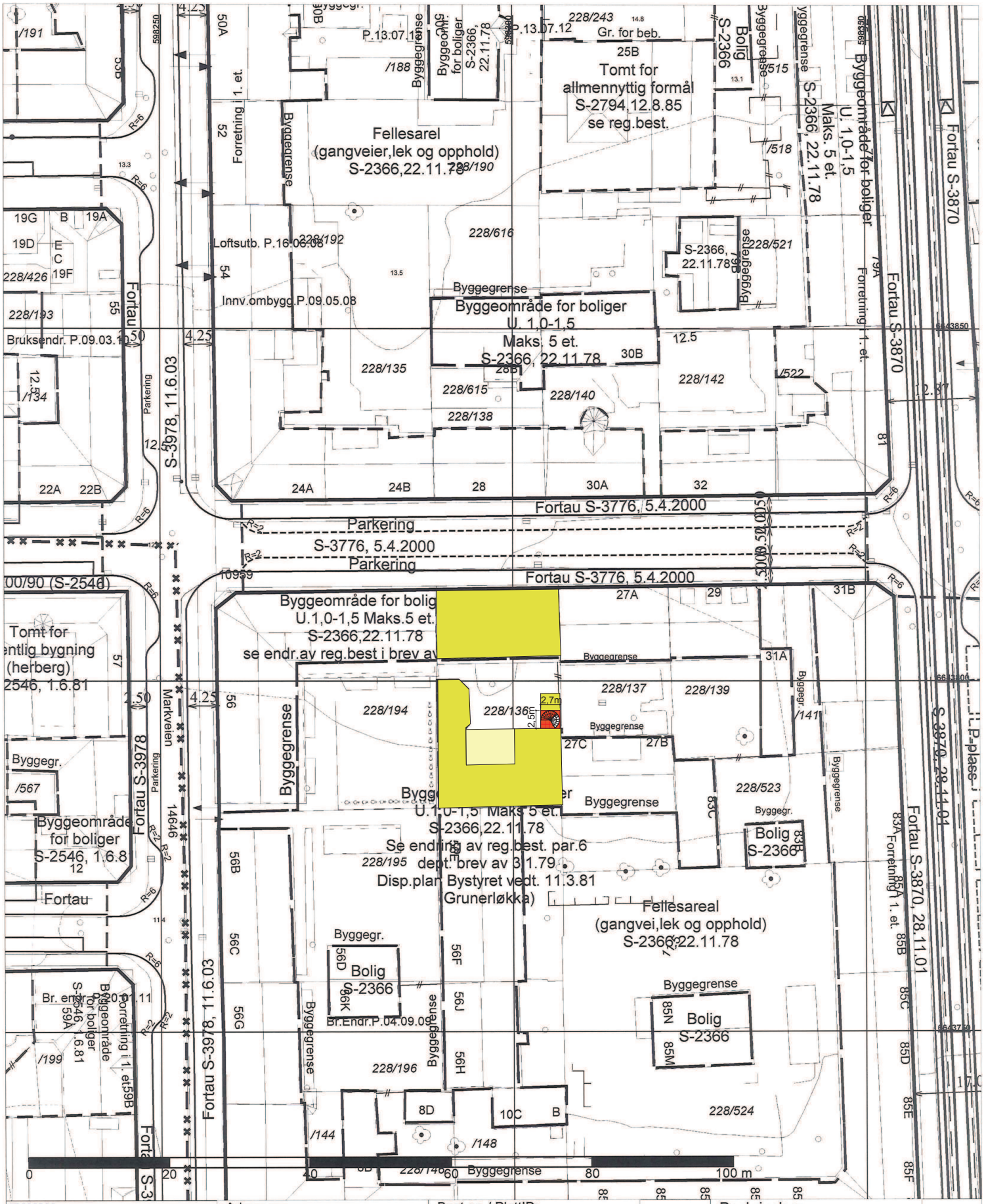
Klagen fra advokatfirmaet Ræder tas til følge.

Med hilsen

Heidi Larssen
bydelsdirektør

Gro Borgersrud
sekretær
byutviklingskomiteen

Dokumentet er godkjent og ekspedert elektronisk

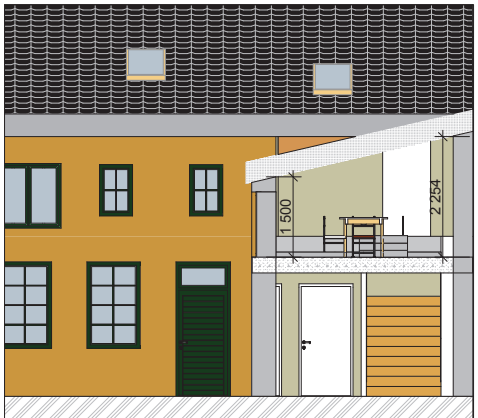


Plan- og bygningsetaten	Adresse: Korsgata 25	Best.nr. / PlottID: / 55868	Beskrivelse: Varslet gjelder endring av gitt tillatelse i form av bygging av utvendig rømningstrapp og fasadeendring på tilsvarende gavlvegg. Endring er merket rødt.
		Deres ref: Korsgata 25	
Dato 08.10.2012	Gnr/Bnr: 228/136		
Bruker: RASK	Kartet er sammenstillt for: .	Kommentar:	
		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-4,KDP-5	NR:
Målestokk 1:500	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)		Dato: 21.06.13
		Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet	Revidert dato:
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune		Se tegnforklaring på eget ark.	
Originalformat A3			

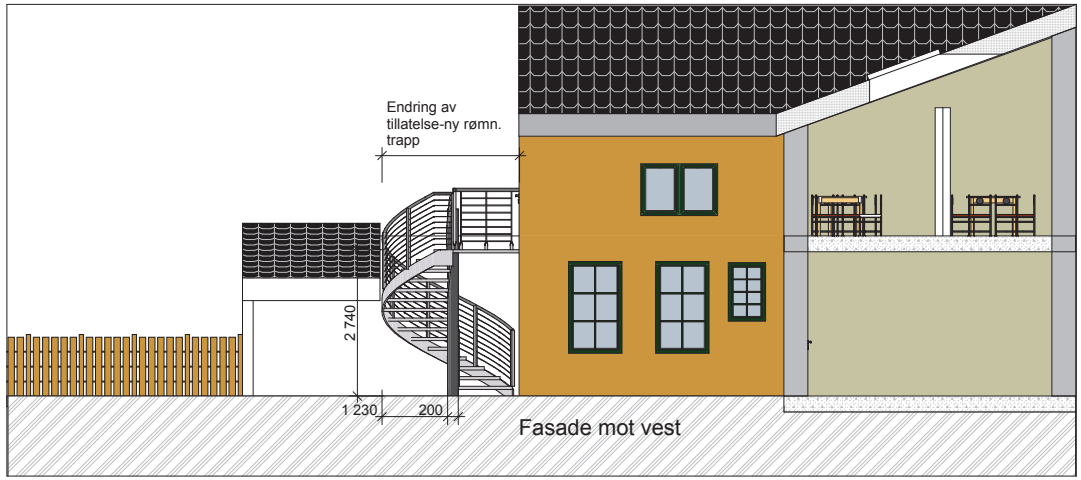
E-07

Fasade mot nord

Fasade mot øst



Fasade mot nord med snitt



Fasade mot vest

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
C	08.07.13	Søknad om endring av tillatelse	MAJ	HW
B	07.01.13	Rammesøknad	MAJ	HW
A	15.10.12	Nabovarsling bakgårdsbygg	MAJ	MAJ

Tegningsnr.: A40-1

Revisjon nr.:

Type tegning: Nye fasader/snitt bakgårdsbygn.

Lokalisering:

ARK: Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III
0459 OSLO
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 Kontroll: HW

Filnavn: Korsgata 25.pln

Dato: 15.10.12
Dato

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: M-025

Tegningsnr.: A40-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Nye fasader/snitt bakgårdsbygn.

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: E:\Korsgata 25\Korsgata 25.pln

Sameiet Markveien 56

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

Dato: 3. juli 2013

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
05 JULI 2013
SAKSNR: 201214603-23

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 tilsvar 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 og 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 støyplager,

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 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

~~VEDLEGG 1~~

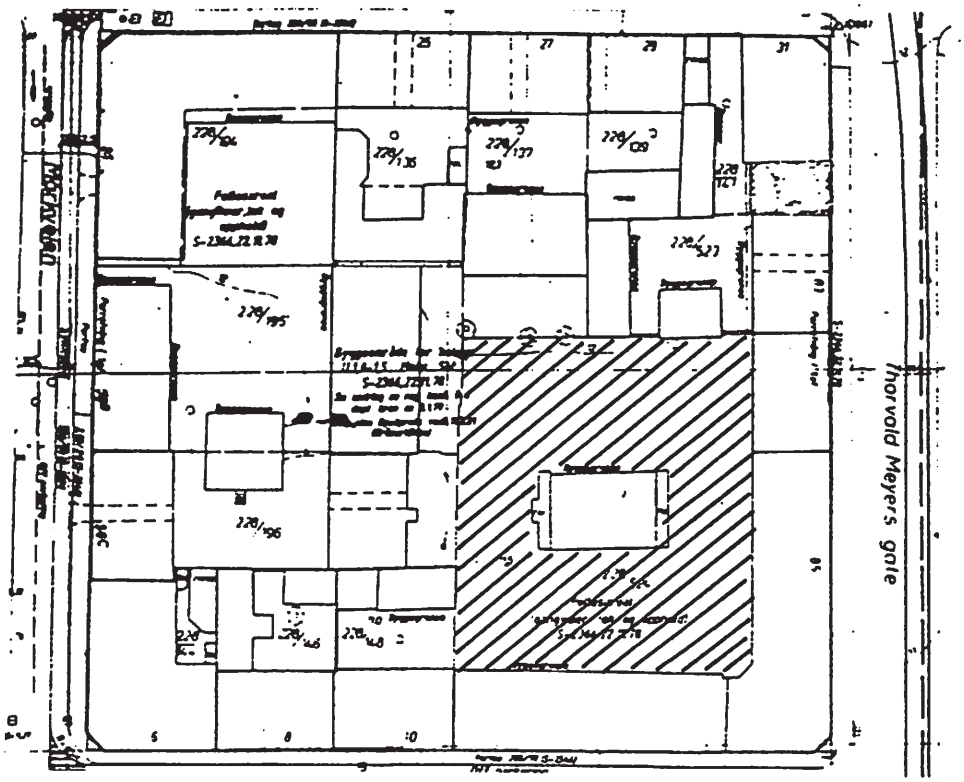
E R K L Æ R I N G

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Thorvald Meyersgate 85**, snr. 1-42
gnr. 228, bnr. 524, i kvartal **230603**, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr **228/524** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 228/194, 228/195, 228/196, 228/144, 228/146, 228/148, 228/523, 228/141, 228/139, 228/137 og 228/136
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **228/524** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **228/524** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske

~~VEDLEGG 1~~

ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **228/524**, og gis rett til adkomst over gnr/bnr **228/524** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr **228/524** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr **228/524** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **228/524**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Underskrifter på vegne av eier av
Thv. Meyersgate 85
gnr/bnr 228/524

(Underskrifter/navn med blokkbokstaver, personnr.)

HANNE PEDERSEN
010468 30861

Hanne Pedersen
(Styreformann)

MAY BERG
261253 40882

May Berg
(Styremedlem)

TOR FRETHEIM
130546 25736

Tor Fretheim
Styremedlem)

ROY ERIK RAMBERG
020364 35995

Roy E Ramberg
(Styremedlem)
vara

Oslo, den 17/1 1999

TLER1 (s)

TINGLYST
08 FEB 1999
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 6807

Elsa Antonsen
Tinglysingskonsulent

195

~~VEDLEGG 1~~

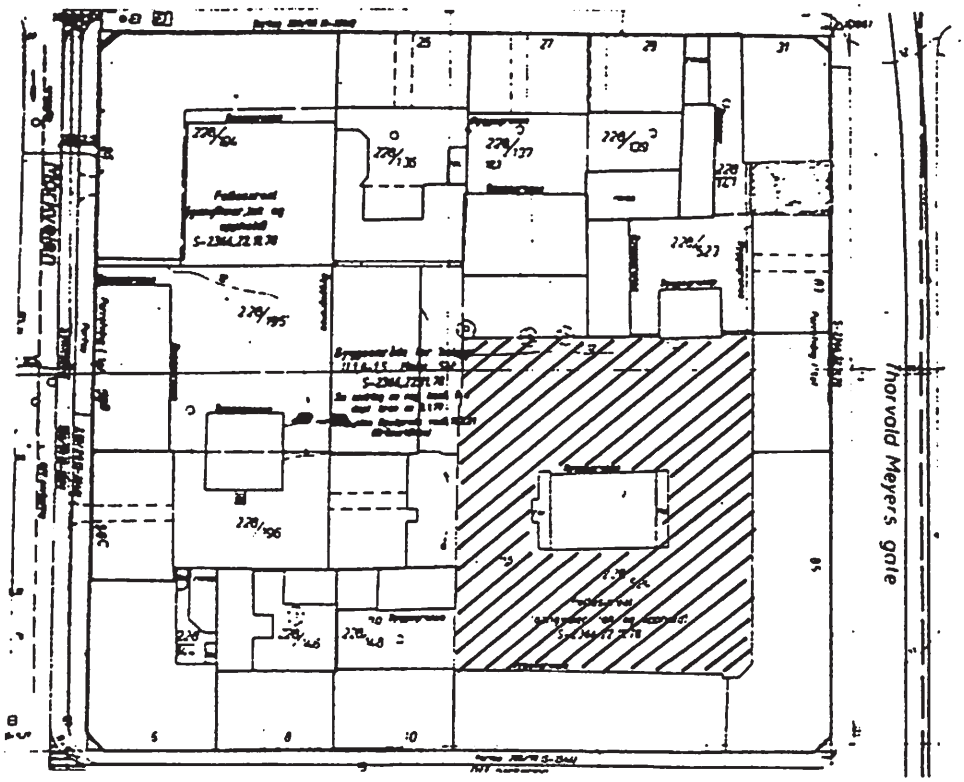
E R K L Æ R I N G

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Thorvald Meyersgate 85**, snr. 1-42
gnr. 228, bnr. 524, i kvartal **230603**, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr **228/524** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 228/194, 228/195, 228/196, 228/144, 228/146, 228/148, 228/523, 228/141, 228/139, 228/137 og 228/136
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **228/524** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **228/524** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske

~~VEDLEGG 1~~

ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **228/524**, og gis rett til adkomst over gnr/bnr **228/524** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr **228/524** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr **228/524** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **228/524**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Underskrifter på vegne av eier av
Thv. Meyersgate 85
gnr/bnr 228/524

(Underskrifter/navn med blokkbokstaver, personnr.)

HANNE PEDERSEN
010468 30861

Hanne Pedersen
(Styreformann)

MAY BERG
261253 40882

May Berg
(Styremedlem)

TOR FRETHEIM
130546 25736

Tor Fretheim
Styremedlem)

ROY ERIK RAMBERG
020364 35995

Roy E Ramberg
(Styremedlem)
vara

Oslo, den 17/1 1999

TLER1 (s)

TINGLYST
08 FEB 1999
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 6807

Elsa Antonsen
Tinglysingskonsulent

195

STATENS KARTVERK

Privatmegleren Aveny
Thomas heftyesgate 50

0267 Oslo

Deres referanse:
Preben Bussoli

Dato:
14.06.2006

Bekreftet utskrift fra Grunnboken

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
301	228	524		9

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, kan utskrift bestilles fra

STATENS KARTVERK EIENDOM
Tinglysingen
3507 Hønefoss

STATENS KARTVERK EIENDOM
Tinglysingen
Besøksadresse: Kartverksvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00 – Telefax: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSINGEN
www.tinglysing.no

HJEMMELSOPPLYSNINGER

27871 19/05/1998

HJEMMEL TIL GRUNN
VEDERLAG: 1.550.000
BANGGREN NINA IDEELL: 1/2
F.NR: 100772
BANGGREN KARI IDEELL: 1/2
F.NR: 261053
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

PENGEHEFTELSER

55427 17/11/1992

PANTSETTELSESERKLÆRING
BELØP: NOK 20.000
PANTHAVER: SAMEIET
Prioritet ETTER 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS BESTEMMELSER.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

27901 19/05/1998

OBLIGASJON
BELØP: NOK 1.700.000
PANTHAVER: CHR. BANK OG KREDITKASSE ASA
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM HENVISES TIL HOVEDBRUKET. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn

402447 28/03/1936

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: GNR:228 BNR:524
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

92129 29/12/1988

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

61860 31/10/1994

ERKLÆRING/AVTALE
Reseksjonering bestående kun av endrede tegninger for snr. 8 og 9 som hver består av 2 etasjer. Brøkene opprettholdes.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

6807 08/02/1999

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:136
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:137
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:141
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:144

RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:146
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:195
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:523 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:523 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:523 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 9
Best. om rett til bruk av gårdsrom
rett til anlegg og vedlikehold av ledninger
Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

GRUNNDATA

515444 29/12/1983

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 9
FORMÅL: NÆRING
SAMEIEBRØK: 135/3095
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER
Se servitutter dbnr 61860/94

58752 10/09/2002

RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 9
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 135/3095

25170 07/04/2006

RESEK/TILLEGGSSEK
NYE SEKSJONER:
SNR: 43
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 61/3376
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 9
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 135/3095

25170 07/04/2006

RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 9
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 135/3376

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
10 JULI 2013
SAKSNR: 201214603-26

RÆDER
ADVOKATFIRMA MNA

Vår ref: 708201/110300 Deres ref: 201214603 Oslo, 12. juli 2013

Saksansvarlig advokat: Arve Lønnum

KOMMENTAR TIL KLAGE PÅ OMGJØRING AV VEDTAK FRA SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 85

Vi viser til klage fra Sameiet Thorvald Meyers gate 85 datert 3.juli 2013.

Slik vi oppfatter det, forsøker sameiet seg nå, både på en omkamp om selve bruksendringen som ble gitt i gjennom rammetillatelsen allerede 25. januar 2013 samt vedtaket i Bydel Grünerløkka av 24. juni 2013, hvor klagen på avslag på dispensasjon for uteservering ble tatt følge samt at avvik fra TEK 10 ble anbefalt gitt. Etter klar praksis legger dette sterke føringer for den videre behandlingen.

Når det gjelder klagen på selve rammetillatelsen, er denne åpenbart fremsatt alt for sent. Den alminnelige klagefristen er tre uker. I dette tilfellet er klagefristen oversittet med anslagsvis 5 måneder.

Det er ingen saksbehandlingsfeil at Sameiet Thorvald Meyers gate 85 ikke er nabovarslet. Korsgata 25 AS har nabovarslet i henhold til nabolister. Uansett er alle de anførslene som fremkommer i klagen presentert og vurdert tidligere, av både Plan- og bygningsetaten samt Bydelsutvalget i Grünerløkka bydel slik at klagen ikke tilfører saken noe nytt. Det er ingen saksbehandlingsfeil at bydelspolitikerne har et annet syn på saken enn sameiet i Thv. Meyersgate. 85. Den manglende nabovarslingen har uansett ikke hatt noen betydning for utfallet av saken.

Når det gjelder saken om dispensasjon for uteservering i bakgård, ble spørsmålet om dispensasjon *endelig avgjort* ved behandlingen i Byutviklingskomiteens møte 24. juni. Naboene kunne muligens klaget på opprinnelig rammetillatelse på lik linje med Korsgata 25 AS. Det var klagen på avslått dispensasjon som ble behandlet i Byutviklingskomiteen som klageinstans og klagesaksbehandlingen ble med dette avsluttet.

Avslutningsvis har vi, i motsetning til klagerne, hentet ut utskrift av den servitutten det henvises til.

Bilag 1: Erklæring om bruk av gårdsrom fra 1999

ADVOKATFIRMA RÆDER DA
HENRIK IBSENS GATE 100 | P.O. BOX 2944 SOLLI | N-0230 OSLO
TEL: +47 23 27 27 00 | FAX: +47 23 27 27 01 | ORG NO: 882 470 032 MVA
E-POST: POST@RAEDER.NO | INTERNETT: WWW.RAEDER.NO

Av denne erklæringen fremkommer det klart at det er eiendommene omkring Thv. Meyersgate 85, herunder Korsgata 25, som har en rettigheter i forhold til bakgården i Thv. Meyersgate 85, ikke motsatt. Uansett har ikke en slik erklæring noen relevans for den gitte tillatelsen. Erklæringen gir ingen privatrettslige rettigheter til Thv. Meyersgt. 85 i forhold til gårdsrommet tilhørende Korsgata 25.

Den privatrettslige anførselen er således grunnløs.

Når det er sagt, mener vi fremdeles at opparbeidelsen av bakgården i Korsgata 25 vil tilføre nabolaget nye og positive kvaliteter som vi håper beboerne også i Thv. Meyersgate 85 vil sette pris på etter hvert.

Vi ser frem til et godt naboskap.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Ræder DA

Bjørn Erling Christiansen
Advokat
bec@raeder.no

~~VEDLEGG.1~~

BILAG NR. 1

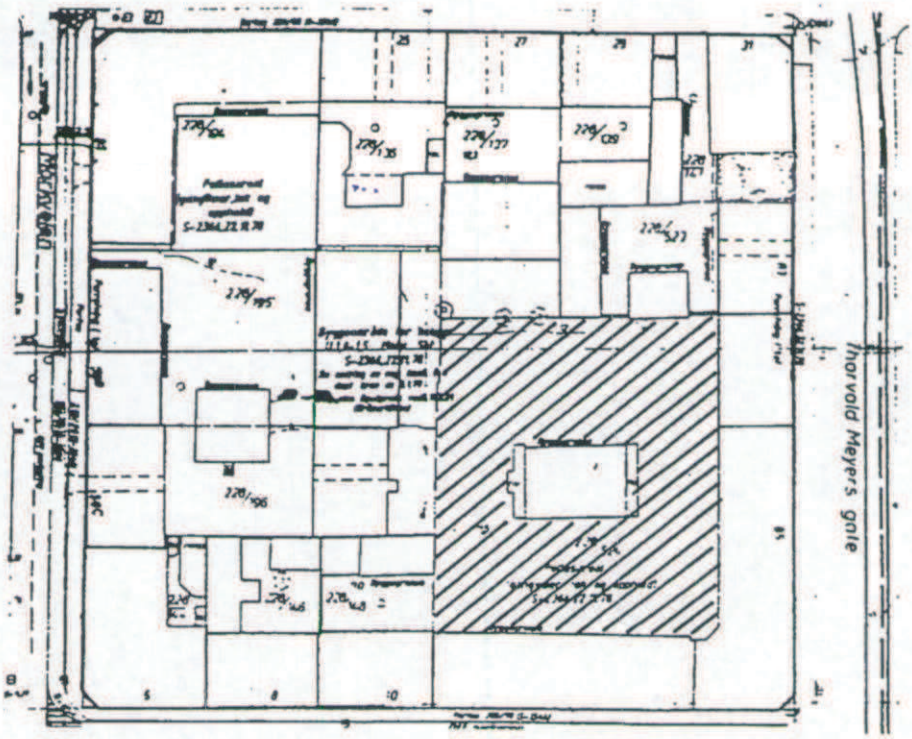
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Thorvald Meyersgate 85**, snr. 1-42
gnr. 228, bnr. 524, i kvartal **230603**, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr **228/524** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 228/194, 228/195, 228/196, 228/144, 228/146, 228/148, 228/523, 228/141, 228/139, 228/137 og 228/136
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **228/524** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **228/524** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske

~~VEDLEGG 7~~

ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **228/524**, og gis rett til adkomst over gnr/bnr **228/524** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr **228/524** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr **228/524** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **228/524**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Underskrifter på vegne av eier av
Thv. Meyersgate 85
gnr/bnr 228/524

(Underskrifter/navn med blokkbokstaver, personnr.)

HANNE PEDERSEN
010468 30861

Hanne Pedersen
(Styreformann)

MAY BERG
26125340882

May Berg
(Styremedlem)

TOR FRETHEIM
130546 25736

Tor Fretheim
Styremedlem)

ROY ERIK RAMBERG
020364 35995

Roy E. Ramberg
(Styremedlem)
vara

Oslo, den 17/1 1999

TLER1 (s)

TINGLYST
08 FEB 1999
OSLO BYSKRIVERKONTORET
DAGBOKNR: 6807

Else Antonsen
Tinglysingskonsulent

795

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 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 dørutsparing 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 bakeriutsalg 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 dispenseres 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

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens 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 dørutsparing og vindu i garasjeport. Grad av utnytting 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. Klagene 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 medfører helsefarlig støy for berørte naboer, det henvises til en forskrift om begrensning 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 fyldig 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.

<u>Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv samt ivaretakelse av kulturell verdi</u>

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 reguleringens § 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. Naboen 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 strøksgatene 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 bemerker ber om at det settes vilkår for eventuelle dispensasjoner fra formål, naboen nevner dette kun for utserveringen, 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.

<u>Avvik fra krav i TEK10</u>
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 utformning 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. etasjen. 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 vektes 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 etterkomming 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

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:

- 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 låssylindre i fellesdører byttes.

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.

.

For Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen

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.

Til Fylkesmannen i Oslo og Akershus Dato: 22. august 2013

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref (saksnr): 201214603-31
Sak: Korsgata 25 - Bruksendring til bakeri - Innvendig ombygging - Fasadeendring

Klage fra Sameiet Markveien 56 på «Rammetillatelse (omgjort vedtak) – Korsgata 25»

Årsak til klage

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune gav i vedtak av 1.8.2013 dispensasjon for bruk av del av gårdrommet i Korsgata 25 til uteservering. Slik dispensasjon ble avslått i det opprinnelige vedtaket av 25.1.2013. 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.

Sameiet Markveien 56 er nabo til Korsgata 25 og sendte 3.7.2013 en bemerkning til bydelen hvor vi klaget på BUKs vedtak. Det er i vedtaket opplyst at bemerkningen vil bli behandlet som klage på rammetillatelsen. Denne klagen kommer i tillegg til bemerkningen.

Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2. I vilkårene for å kunne gi dispensasjon heter det blant annet:

> «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

og videre:

> «Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Vår klage går på at hensynene bak reguleringsplanen ikke er tilstrekkelig ivaretatt, at forholdet mellom fordeler og ulemper ikke er korrekt vurdert, og at konsekvenser for helse og miljø i liten eller ingen grad er vektlagt.

Vurdering

Som det påpekes i vedtaket er hensikten bak formålet å sikre gode og stabile boforhold. Sameiets beboere har kjøpt seg inn i sameiet under forutsetninger om at det ligger i et område som er regulert til boliger med forretningsvirksomhet mot Markveien og Thorvald Meyers gate.

Sameiet Markveien 56 har 24 boenheter hvorav 2/3 har soverom eller stue m/balkong mot bakgården. Ca. 40 % av enhetene har beboere som har bodd her i 15 år eller mer, noen siden bygningen ble oppført i 1981. Det er en variert sammensetning av beboere i alle aldersgrupper fra pensjonister til barnefamilier, mange med en forventning om å kunne leve et livsløp i bydelen med tilgang til barnehager, skoler og pleie- og aldersinstitusjoner.

De som har bodd i sameiet over tid har opplevd at støyforholdene har forverret seg vesentlig, særlig på kvelds- og nattetid. Dette skyldes i stor grad støy fra et økende uteliv (og som følge av dette også økende taxi- og biltrafikk). På tross av dette er det altså mange som har valgt å bli boende her frem til nå. Dette tilsier at de som bor her faktisk tåler og aksepterer en del støy. En viktig grunn til det er at bakgårdene i kvartalet har vært en stille sone til glede, rekreasjon og trivsel for dem som bor her, noe også bydelsoverlegens uttalelser i saken underbygger.

Opprettelse av restaurant i bakbygning med mulighet for åpning til 01.00 og uteservering i bakgården til 20.00 bryter vesentlig med dette. Sameiets beboere reagerer derfor kraftig på at BUK vurderer støyforholdene på deres vegne, stikk i strid med bydelslegens medisinskfaglige uttalelser og tidligere egne vedtak, og i vedtaks form kategorisk uttaler at:

> «Ulempene bl.a. i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene.»

Dette står i sterk kontrast til BUKs uttalelse til opprinnelig vedtak, der bydelen ved BUK går i mot etablering av både restaurant og uteservering:

> «På bakgrunn av den medisinskfaglige vurderingen vil bydelen ikke anbefale at det etableres serveringssted i bakgårdsbygningen og bakgården i Korsgata 25.»,

hvor man støtter seg på bydelsoverlegens medisinskfaglige uttalelse i saken:

> "Bydelsoverlegen vurderer at etablering av uteservering i bakgården i Korsgata 25 vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. forskrift om begrensning av støy§ 1, punkt1 og2, for berørte naboer, samt at boligene i nærområdet vil kunne miste en stille side og tilgang til egne uteareal med tilfredsstillende støyforhold."

Det som oppgis som fordeler med uteserveringen, og som i følge regelverket skal være klart større enn ulempene, er at den vil «berike konseptet og gi området et løft». Til det er det si at det er rikelig med restauranter og andre serveringssteder, med ulike konsepter, med og uten uteservering, både i det umiddelbare nærområdet og Grünerløkka-området forøvrig. Det er en øvre grense for hvor mange utesteder det er fornuftig å ha i et område. Grünerløkka-området har

over årene utviklet seg til å bli et party-området for hele byen, og men i motsetning til i sentrum er det her hovedsakelig boliger og ikke kontorbygg.

I søknaden og vedtak fremholdes virksomhetens miljøvennlige og grønne profil, og at man er opptatt av bæredyktig utvikling av byområder. Det er mulig dette gjelder i forhold til råvarer , leverandører og kunder, men vår erfaring med prosessen så langt er at det ikke gjelder naboer, senest eksemplifisert med et ulovlig installert ventilasjonsanlegg på taket av bakbygning. Dette forurenser sterkt både med hensyn på støy, os/lukt og det visuelle. Vi stiller derfor spørsmål ved om virksomhetens miljøbevissthet er relevant å trekke frem som en fordel med tiltaket.

I søknaden gis en rekke argumenter for dispensasjon for restaurant og uteservering, blant annet bakbygningens demping av støy og at tiltaket er uten bakgrunnsmusikk og bar, som kun vil medføre prat og klirring som er vanlig på balkonger. Sameiet vil påpeke følgende:

- Sameiet har boenheter i 2.–5. etasje liggende inntil Korsgata 25. Noen av disse har direkte innsyn ned i bakgården, og har således heller ingen direkte skjerming mot støy.
- Selv om uteserveringen er delvis omkranset av bakbygget, er det erfaringsmessig lydt i kvartalet da lyder reflekteres i bygningsmassen og bærer godt, slik at også øvrige beboere i tilliggende bakgårder i kvartalet vil bli berørt.
- Erfaringsmessig er støyen fra uteservering høyere og mer vedvarende enn normal balkongstøy fra naboer, spesielt ved et serveringssted med skjenkebevilling, som her. Restaurantgjester har også sjelden den samme forståelsen for å dempe seg som ens naboer.
- Vi kan ikke se at selve vedtaket setter bestemte vilkår for selve konseptet, kun omfang (bord/stoler) og tid for uteserveringen. Det gir dermed ingen garanti for at konseptet endres på et senere tidspunkt med mulig forverring av forholdene.

Sameiet har også registrert at uteservering allerede er igangsatt, uten at vi er kjent med hvorvidt igangsettingstillatelse for dette er gitt.

<u>Konklusjon</u>
På bakgrunn av ovenstående klager Sameiet Markveien 56 på dispensasjon for uteservering ved at grunnlaget for dette ikke er tilstede da hensynene bak reguleringsplanen ikke er tilstrekkelig ivaretatt, at fordelene ikke er klart større enn ulempene, og at konsekvenser for helse og miljø i liten eller ingen grad er vektlagt.

For Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen
Styreleder

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.

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 godkjennelser. PBE har ikke gitt brukstillatelse for utearealene og utbygger har heller ikke søkt om igangsettingstillatelse. Næringsetaten har gitt godkjennelse til servering og skjenking ute, men under forutsetning av at utbygger følger de pålegg, forskrifter og godkjennelser 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 alkolhol i bakgården i Korsgata 25 er igangsatt ulovlig, og ønsker dette stanset omgående.

For Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen
Styreleder

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70
Fax 22 71 70 80

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer Pbe 2012 14603 Oslo, 9. september 2013

Byggeplass	**Korsgata 25**	**Eiendom:**	**228/136**
Tiltakshaver	**Eiendomsselskapet Merkantilbygg as**	**Adr.:**	**Colbjørnsensgt. 1, 0256 Oslo**
Ansvarlig søker	**Arcasa Arkitekter AS**	**Adr.:**	**Sagveien 23 C, 0459 Oslo**
Tiltakstype	**Bakeri/servering**	**Tiltaksart:**	**Bruksendring/ombygging**

SAK: BRUKSENDRING og OMBYGGING

UTTALELSE OM KLAGE OG SØKNADSPLIKTIG VENTILASJONSINSTALLASJONER.

Viser til

- rammetillatelse og avslag av 25.01.2013
- klage på avslag av 15.02.2013
- avslag på klage fra PBE 14.06.2013
- vedtak i byutviklingskomiteen bydel Grünerløkka av 28.06.2013
- endret tillatelse av 26.07.2013
- vedrørende søknadspliktig avtrekksinstallasjon av 20.08.2013
- anmodning om uttalelse til klage av 23.08.2013

Det er kommet klage fra naboer i, Sameiet Markveien 56, på forhold rundt ventilasjonsanlegget til lokalene i Korsgata 25 og etaten har bedt om en uttalelse fra oss som ansvarlig søker. Som etaten vet har vi den 20.08 mottatt et krav om å sende inn en søknad om endring av tiltaket som inneholder ventilasjonsanlegget. Dette kravet er basert på en klage fra samme nabo. Det er derfor naturlig for oss at dette behandles som en sak.

Tiltakshaver har, uten nødvendigvis å akseptere beskrivelsene av forholdene og tiltaket, arbeidet aktivt med å se på alternativer til å gjøre noe med det klageren opplever som negativt. Her har tiltakshaver søkt en direkte dialog med klageren. Vi får opplyst at tiltakshaver via Advokatfirma Ræder ønsker å sende etaten en egen orientering om dette arbeidet, og vi viser til denne. Vi har også fått opplyst at advokat Lønnum har forsøkt å ringe saksbehandler mange ganger om dette og at forlengelse av fristen er avtalt med ham.

En revidert løsning på ventilasjonsanlegget som både tar nødvendige estetiske hensyn samt ivaretar de forskriftsmessige krav til utslipp og samtidig tar hensyn lokale forhold er under utarbeidelse. Denne endringen vil bli sendt kommunen som en endringsmelding i henhold til kravet i brev av 20.08. Kommunen har satt frist for dette til 09.09, Det har vist seg at det er behov for flere avklaringer både med naboer og byantikvaren og at dette naturlig nok tar tid siden naboene er sameier som involverer demokratiske prosesser. I tillegg mener vi at saken må nabovarsles og dette ikke kan nåes innen den fastsatte frist. Det er derfor viktig at fristen er forlenget til 31. oktober, slik at saken kan utredes og nabovarsles på en forsvarlig måte.

I tillegg klager M56 over at uønskede element kan ta seg inn i deres bakgård via gårdsrommet i nr. 25. Tiltakshaver vil også se på tiltak som kan hindre dette og om nødvendig ta dette med i endringsmeldingen.

Med vennlig hilsen
Arcasa Arkitekter AS

Hein Wodstrup
Tlf 92 40 75 59

hein@arcasa.no

Kopi Korsgata 25 AS v. Morten Hiemeyer (mh@merkantilbygg.no)

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
12 SEPT. 2013
SAKSNR: 201214603-52

RÆDER

Plan- og bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo

Vår ref: 723988/110300 Deres ref: 201214603 Oslo, 12. september 2013

Saksansvarlig advokat: Arve Lønnum

SVAR PÅ ANMODNINGER OM UTTALELSE

Vi viser til Deres brev av 20.8., 23.8., 30.8.og til brev av 22.8. og 2.9.2013 fra sameiet Markveien 56 til henholdsvis Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Plan- og bygningsetaten. Nedenfor vil vi knytte bemerkninger til de enkelte temaer som er tatt opp i brevene i den utstrekning vi tror det er nødvendig. Vi understreker at en del av anførslene både faktisk og rettslig er av en slik karakter at det antas å kunne vidløftiggjøre saken om vi går mer inngående inn på dette. Vi er likevel helt åpne for å gå nøyere inn på klagers anførsler hvis etaten mener at det er behov for det.

Ansvarlig søker ARCASA arkitekter AS har allerede kommentert forholdene i brev til Plan- og bygningsetaten 9.9.2013. Herværende brev bes ses i sammenheng med dette.

Ventilasjonsanlegg:
Tiltakshaver ser at de innsendte fotografier, som er tatt fra vinkler med perspektiv ovenfra, kan fremstå uheldig, og at det kan være mulig å etablere en bedre løsning. Etter etatens henvendelse ble det derfor umiddelbart satt i gang et arbeid med ansvarlig prosjektering for ventilasjon for å se på løsningen og alternativer. Også når det gjelder anførselen om lukt ble dette umiddelbart sett på, selv om det er umulig å slutte seg til beskrivelsene av de angivelige problemer. Det foreligger ingen helsefare verken for lukt, støy, estetikk eller annet.

Det ligger for øvrig i sakens natur ved etablering av restaurant at det vil være behov for ventilasjon. Ventilasjonsanlegg etableres normalt i tilknytning til tak, noe som også er tilfellet i dette tilfellet.

Tiltakshaver ønsker et godt forhold til naboene og tok allerede dagen etter at henvendelsen fra Plan- og bygningsetaten ble mottatt, kontakt med det klagende sameiets styreleder Jørgensen. Dette skjedde ved e-post av 21. august, hvor en skisse til en mulig løsning ble beskrevet. Henvendelsen ble ikke besvart av sameiet. Tiltakshaver sendte da den 2. september i år en etterlysning av respons på forslaget, som ville kreve samtykke fra sameiet, idet man foreslo å føre et lufterør opp over taket til sameiet.

Den 6. september kl. 04:01 fikk tiltakshaver en tilbakemelding fra sameiets styreleder som ikke gjorde det helt enkelt å komme videre i arbeidet gjennom en dialog. Det heter herunder:

ADVOKATFIRMA RÆDER DA
HENRIK IBSENS GATE 100 | P.O. BOX 2944 SOLLI | N-0230 OSLO
TEL: +47 23 27 27 00 | FAX: +47 23 27 27 01 | ORG NO: 882 470 032 MVA
E-POST: POST@RAEDER.NO | INTERNETT: WWW.RAEDER.NO

> *«Vi oppfatter ikke denne e-posten som et formelt nabovarsel og forutsetter at vi blir nabovarslet på vanlig måte før søknad fremsendes, slik at vi får anledning til å kommentere det som faktisk blir omsøkt»*

Etter omtalens misnøye med detaljeringen av skissen, avsluttes e-posten med følgende:

> *«Kommentarer vil bli gitt når formelt nabovarsel er mottatt.»*

Det legges her fra sameiets side opp til en nokså vanskelig arbeidsform. Fra tiltakshavers side var håpet å få til en dialog, slik at en kan finne frem til hva som er en god løsning som sameiet blir fornøyd med. Det kan her tenkes flere løsninger. Det blir en form for «shot in the dark» å sette i gang med nabovarsling på tilfeldig basis. Vår tanke var at det kanskje fantes alternativer som sameiet var mer eller mindre fornøyd med, og man ville da anstrenge seg for å finne de løsninger som sameiet var mest fornøyd med. I og med at løsningen også ville kreve om enn begrensede tiltak på sameiets eiendom, ville det likevel like fullt vært nødvendig med et samtykke derfra. Hvis søknaden blir sendt inn uten å være ledsaget av et slikt samtykke, vil etaten etterlyse samtykket som gjelder tiltak på annenmanns eiendom.

Tiltakshaver tok altså henvendelsen fra naboen og etaten alvorlig og reagerte umiddelbart. Man kommer ikke videre i dette arbeidet uten medvirkning fra sameiet, i det minste en avklaring på om de er interessert i å medvirke eller ikke. Skulle de ikke ønske å medvirke til en løsning, eller samtykke i noen form, blir tiltakshaver nødt til å ta dette til betraktning for sine videre planer.

Undertegnede vil for egen del bemerke at sameiets beskrivelse av lukt, sjenanse og helseproblemer blir lite troverdig hvis man ikke selv interesserer seg for å bidra til en løsning og i det minste ha en normal dialog.

Som følge av det ovennevnte blir det vanskelig å sende inn en søknad om et konkret tiltak innen 9.9.2013 som etaten har satt som frist. Vi viser også til at en søknad må nabovarsles før den sendes inn. Fristen etaten har satt har derfor aldri hatt noen realisme. Tiltakshaver på sin side ønsker å sende revidert søknad i den utstrekning det er nødvendig, men er som vist avhengig av avklaringer. Det bes i første omgang om en fristforlengelse til 31.10.2013, som er et mer realistisk scenario for å håndtere en normal søknadsprosess.

Klagen over bydelens og etatens tillatelse til uteservering:
Vi konstaterer at klageskrivene referer seg til uteserveringen og mangel på såkalte klare grunner til å dispensere. Vi konstaterer videre at det er et sentralt poeng at sameiet mener at uteserveringen er satt i gang uten igangsettingstillatelse. Det er rasjonelt å svare på det siste først. Bruk av arealet ute til uteservering krever ingen videre tillatelse utover de to tillatelser som allerede er gitt ved først bydelens vedtak i klagesaken og dernest Plan- og bygningsetatens formalisering av dette. Søknad og tiltak gjaldt nettopp her bruksendring til uteservering. Slik bruk som omsøkt ble lovlig umiddelbart da tillatelse ble gitt ved bydelens vedtak i slutten av juni 2013.

Det etableres løse bord og stoler, noe som hverken krever søknad eller ansvar, og følgelig ikke behov for ny søknad og tillatelse. Vi regner med at sameiet hevder dette fordi de har funnet et skriv fra Plan- og bygningsetaten som etterlyser en søknad om igangsettingstillatelse, men dette brevet fra Plan- og bygningsetaten er åpenbart en inkurie som ikke inneholder noen rettslige realitet.

Klagerens angrep på de grunner som er gitt til å gi dispensasjon til uteservering, tar ikke utgangspunkt i reguleringen, eller bruken av arealet til nå. Kommentarene tar derfor et feilaktig

utgangspunkt og røper at det er helt andre bekymringer enn de for saken relevante som sameiet plages med. Det heter herunder:

> *«Til det er å si at det er rikelig med restauranter og andre serveringssteder, med ulike konsepter, med og uten uteservering, både i det umiddelbare nærområdet og Grünerløkka-området for øvrig. Det er en øvre grense for hvor mange utesteder det er fornuftig å ha i et område. Grünerløkka-området har over årene utviklet seg til å bli et party-området for hele byen, og men i motsetning til i sentrum er det her hovedsakelig boliger og ikke kontorbygg».* (Originale trykkfeil).

Til dette er det å si at dersom klagerens anliggende er å komme dispensasjoner til livs for å hindre at Grünerløkka blir partyområde, burde denne kampen vært tatt opp på et ganske annet og tidligere tidspunkt, og overfor helt andre steder.

Denne uteserveringen innordner seg Oslo kommunes alminnelige svært innskrenkede skjenke- og serveringstider for bakgårder og stenger kl. 20.00.

Vi må ha respekt for at mennesker vil ha ulike verdier og ulike prioriteringer. Det er således forståelig at klager er bekymret over at Grünerløkka er blitt det de kaller partyområde. Vi føler oss trygge på at den alminnelige oppfatning i byen, og kanskje særlig i bystyret som innehar den øverste myndighet etter plan- og bygningsloven i Oslo, er bred enighet om at utviklingen på Grünerløkka har vært meget positiv, til tross for at de tillatelser som er gitt til servering, i all hovedsak er gitt gjennom dispensasjon fra reguleringsplanen.

I dette tilfellet har det skjedd en bruksendring fra i praksis parkering til uteservering. Også tidligere bruk er ikke helt i henhold til den etter hvert svært gamle reguleringsplanens ordlyd. Det er både plausibelt og relevant at kommunens dispensasjonsmyndighet vurderer tiltaket som et verdifullt tilskudd til mangfoldet som også oppleves som positivt i bydelen.

Tiltakshaver kan ikke slutte seg til ulempebeskrivelsen. Det er lett å konstatere på stedet at det dreier seg om en usedvanlig godt skjermet bakgård og et tiltak av beskjedent omfang. Klager gjør et stort poeng av at bydelen i anledning sin uttalelse til etaten før dispensasjonssøknaden ble avgjort mente at tiltaket kunne ha uheldige konsekvenser for naboene. Klager finner det merkelig at bydelen endret sitt syn. Dette hadde imidlertid sammenheng med det en klagebehandling skal innebære – en full prøving av saken. I dette tilfellet ble dette gjort på den beste måte ved befaring, som ga beslutningstakerne et meget godt grunnlag for å treffe sin beslutning.

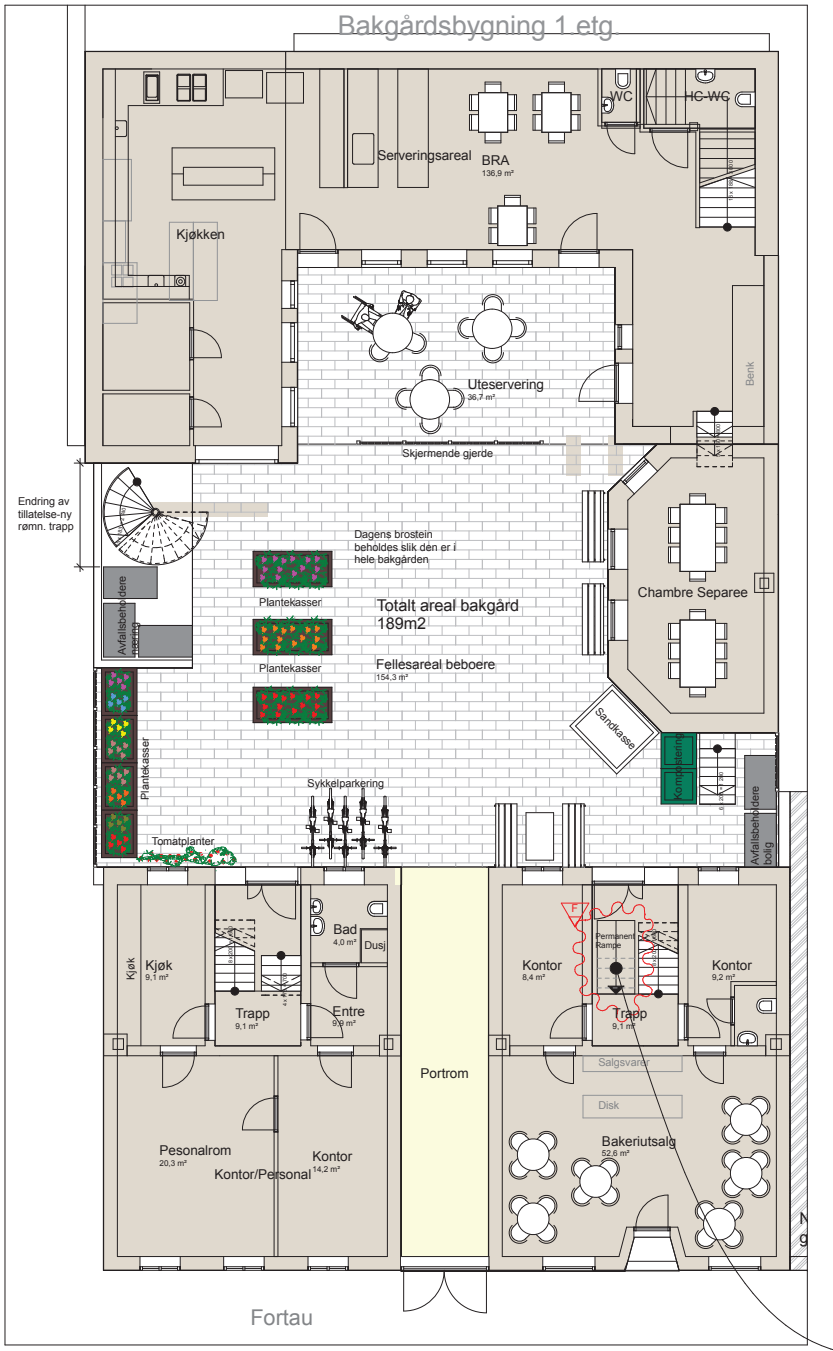
Den brede tilslutning tiltaket fikk, er også et klart tegn på at søknaden korresponderte godt med de overordnede politiske ønsker når Oslo kommune skal utøve den fullmakt som ligger i plan- og bygningsloven og den myndighet som er lagt til de politiske organer.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Ræder DA

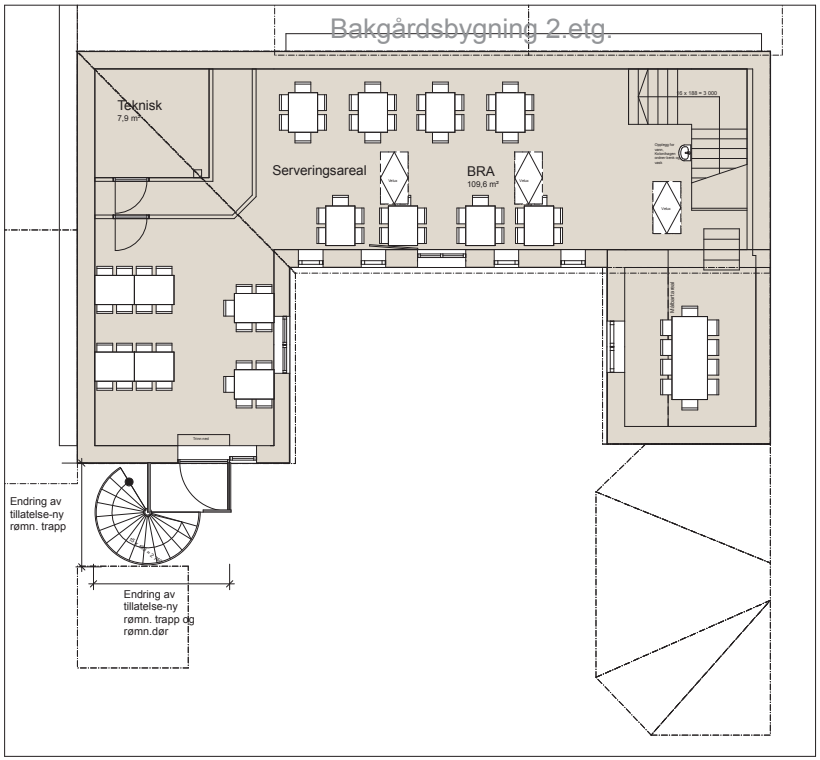
for

Arve Lønnum
Advokat / Partner
aln@raeder.no

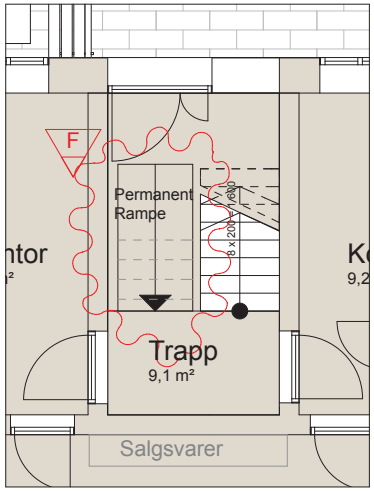
E-06



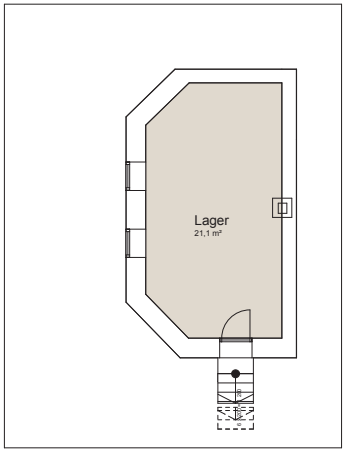
1.etasje



2.etasje



Innsetting av permanent rampe



Kjeller

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-K1	

Type tegning: Ny plan bakgård Kj., 1., og 2.etg

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 beboerne	153m2
Uteservering	36m2
Totalt:	189m2

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, rømningstrapp, 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
Sagveien 23C III
0459 OSLO
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 Kontroll: HW

Filnavn: Korsgata 25.pln

Dato: 07.01.13
Dato

Målestokk: 1:100, 1:142,86, 1:50

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: M-025
Tegningsnr.: A20-K1
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Ny plan bakgård Kj., 1., og 2.etg

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: E:\Korsgata 25\Korsgata 25.pln

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 05.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201312138-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: | Arkivkode: 512.1

VIDERESENDING - BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - PETER MØLLERS VEI 13

Plan- og bygningsetaten har mottatt din bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201312138.

For ytterligere informasjon om saksbehandlingen henvises det til etatens nettsider:
http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/omradeutvikling_og_planer/

På våre nettsider kan man også følge sakens fremdrift via Saksinnsyn:
http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens epostadresse:
Postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret
Avdeling 1

Likelydende brev sendt til:
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Bydel Grünerløkka, Ved Barnas representant, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-NPZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato:13.09.2013 09:01

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos ID-porten som	PER HENRIK SVALASTOG

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	Hille Melbye Arkitekter AS
Organisasjonsnummer	929655478
Adresse	Hausmanns gate 16
Postnummer	0182
Poststed	Oslo
Telefonnummer	23 32 72 63
E-post (kvittering sendes hit)	firmapost@hmark.no
Gjenta e-post	firmapost@hmark.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Per Henrik Svalastog

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Axellus AS
Organisasjonsnummer	986519904
Adresse	Peter Møllers vei 13

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Postnummer	0585
Poststed	Oslo
Telefonnummer	22094700
E-post (kvittering sendes hit)	roar.strand@axellus.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Roar Strand

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	124
Bruksnummer	50
Adresse/Stedsnavn	Peter Møllers vei 13
Eiers navn	Orkla ASA
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Bedriften har behov for utvidet lager. Kommunen avslår byggesøknad om utvidelse av lager fordi virksomhet er i strid med formål i KDP. Dette utlyser krav om ny reguleringsplan. Kommunen har gitt tillatelse til lagring utendørs i midlertidige plasthaller i påvente av omregulering av planområdet. Eksisterende formål i reguleringsplan, industri, ønskes opprettholdt, i tillegg foreslås lagerformål. Utnyttelsen ønskes øket til 120%.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Grad av utnyttelse, byggegrenser, høyder, eventuelt andre føringer for planområdet.

Karttjeneste

Vedlegg	
	Oslokart.pdf

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	KDP 15 skal gjelde foran reguleringsbestemmelser vedtatt før 2001. Denne definerer planområdet (Bn) som bolig/næring (forretning, kontor), off. allmennyttig formål. Tillatt utnyttelsesgrad mellom TU 100% og TU 150%. KDP tilsier at det skal etableres parkbelte på 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Planforslaget foreslår endret formål til industri og lager med utnyttelse ca 120%.

Gjeldende regulering *

	I henhold til gjeldende regulering S-2864 fra 14.05.86. er formålet industri. Maks gesimshøyde 10 m, største takhøyde 13 m, bebyggelsen skal plasseres 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgrad ikke over 0,8.

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Ikke registrert noen konflikt med naturmangfold. Det er t-banestasjon på Økern og bussforbindelse på ring 3 og i Lørenveien.

Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Planområdet er i dag regulert til industri og bebygd med eldre fabrikkbygning som er påbygd med produksjonslokaler og lagerbygning i flere etapper. Sist utvidet med midlertidige plasthaller for kaldlagring i påvente av omregulering. Større deler av planområdet er asfaltert kjøreareal for atkomst og manøvrering for levering med stor bil. Eksisterende og lite hensiktsmessig lagerskur fra 50-tallet i nord ønskes revet og erstattet med ny og større løsning som også erstatter bruken av midlertidige plasthaller.

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Planområdet ligger ca 100 meter sør for ring 3 og ca 500 meter øst for Økernkrysset. Det er del av større industri-/næringsområde som er under transformasjon. I nord støter planområdet mot industri og kontorbebyggelse, i nord-øst mot regulert boligbebyggelse, i sør-øst mot kontorbebyggelse, i sør mot bolig/forretning/kontor-bebyggelse og i vest mot bebyggelse regulert til bolig/forretning/bevertning. Området er avsatt til bolig/ næring (forretning, kontor) i KDP 15. Kort vei til overordnet trafikknett.

Plan- og bygningsetaten
Postadr: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Analyse stor situasjon.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomster, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Eksisterende formål i regulering, industri, ønskes opprettholdt. Lagerformål foreslås også innlemmet. Eksisterende lagerskur i nord skal rives for å gi plass til nytt lager som huser funksjonene som i dag dekkes i midlertidige plasthaller i tillegg til eksisterende og nytt lagringsbehov. Dette medfører ny atkomst for varelevering i nord-vest, i tillegg til eksisterende 3 innkjørsler fra vest.

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Forslag ny bebyggelse.pdf
	Skisse ny lagerbygning.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	10640m²
Arealbruk og foreslåtte formål	Næringsbebyggelse - formål industri og lager.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Det planlegges ikke uteoppholdsareal.

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Utnyttelse	Netto tomt = 10 640m². Eksisterende BYA = ca 4 400m². Nye BYA med ny lagerløsning = ca 5 200m². Eksisterende BRA = ca 9 200m². Nytt BRA = ca 12 000m². Ny utnyttelse = ca 120% TU.
Høyde	Eksisterende høyder varierer fra 1 til 4 og 1/2 etasje. Maks høyde for nytt lager foreslås til 8 meter. Foreslåtte maks høyde på planområdet er 4 og 1/2 etasje.
Trafikk og parkering	Endringen innebærer en ny avkjørsel til planområdet for atkomst til nytt lager i nord. Parkering ihht norm, tett by, industri = 0,5 - 4 ppl/1000m² = 6 - 48 p-plasser. Det foreslås ca 25 p-plasser.

Vedlegg

Vedlegg	
	Reguleringskart (2011).pdf
	KDP 15 plankart.pdf
	Flyfoto.pdf

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Prosjektet utløser ikke krav om konsekvensutredning.
Medvirkning i videre prosess	Plan- og bygningsetaten.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Strider mot definert formål i gjeldende komunedelplan.

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

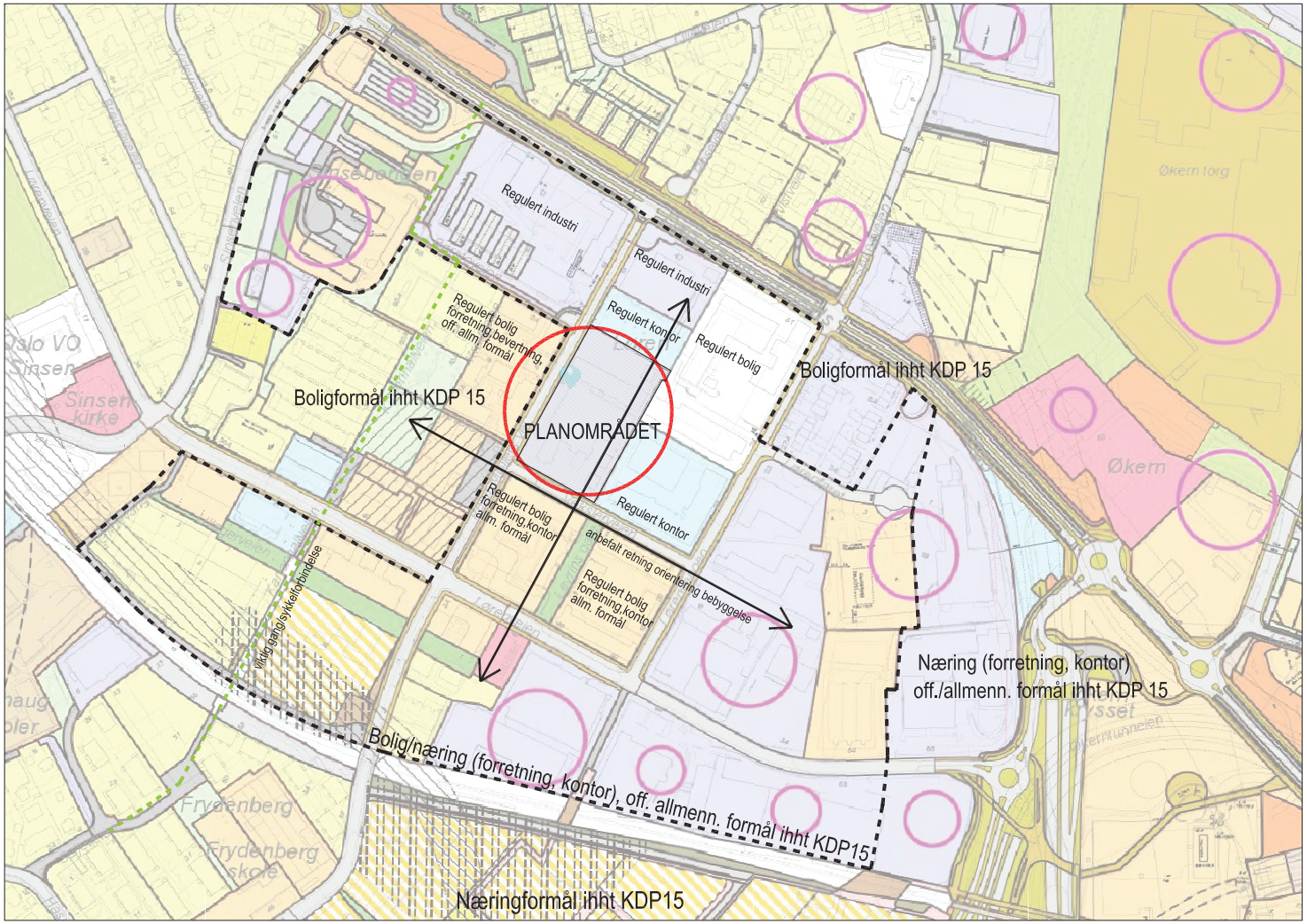
Oversiktskart

Gårdsnummer: 124 Bruksnummer:50

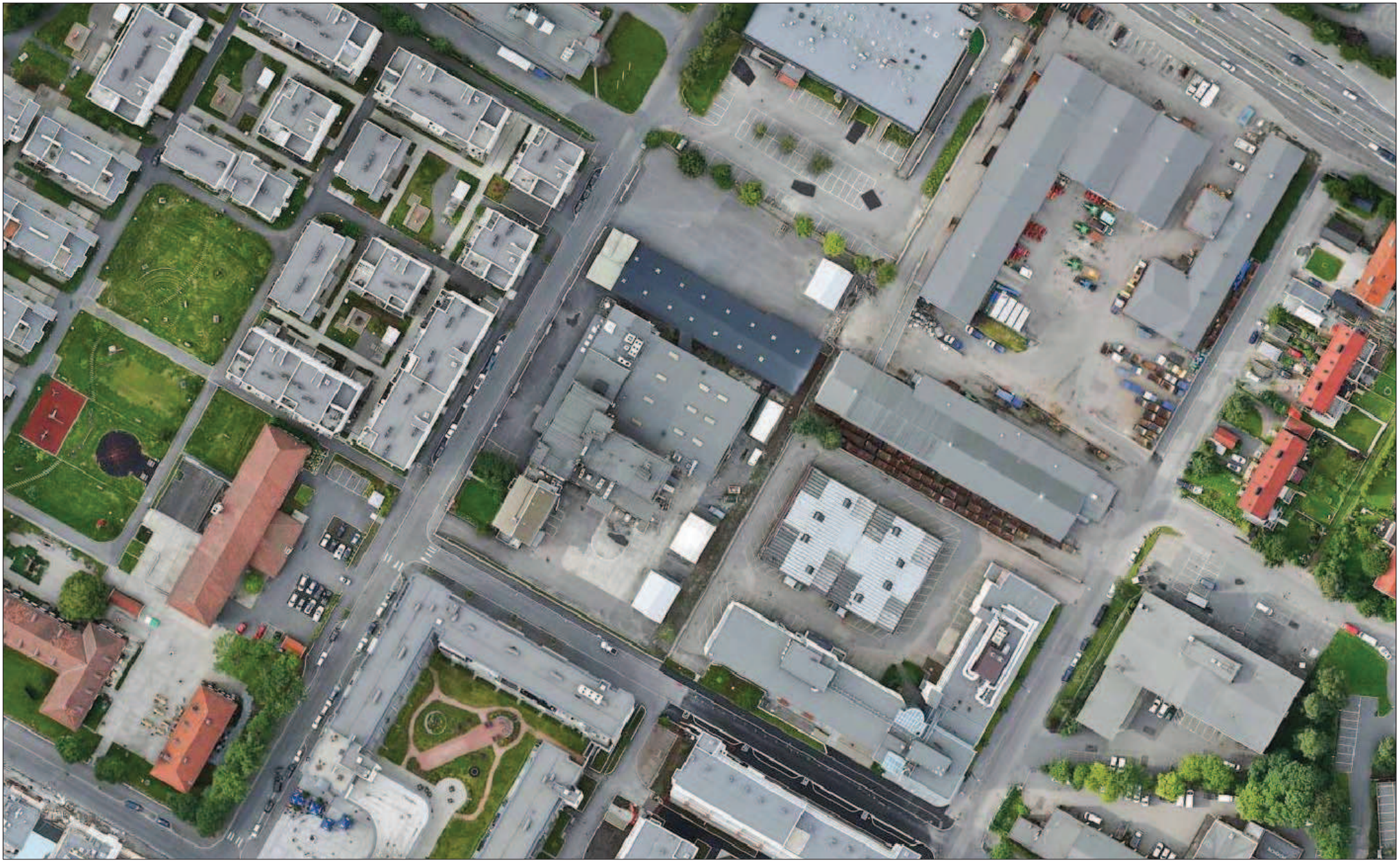
0 20 40 60m

N

Dato: 22.08.2013 - Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

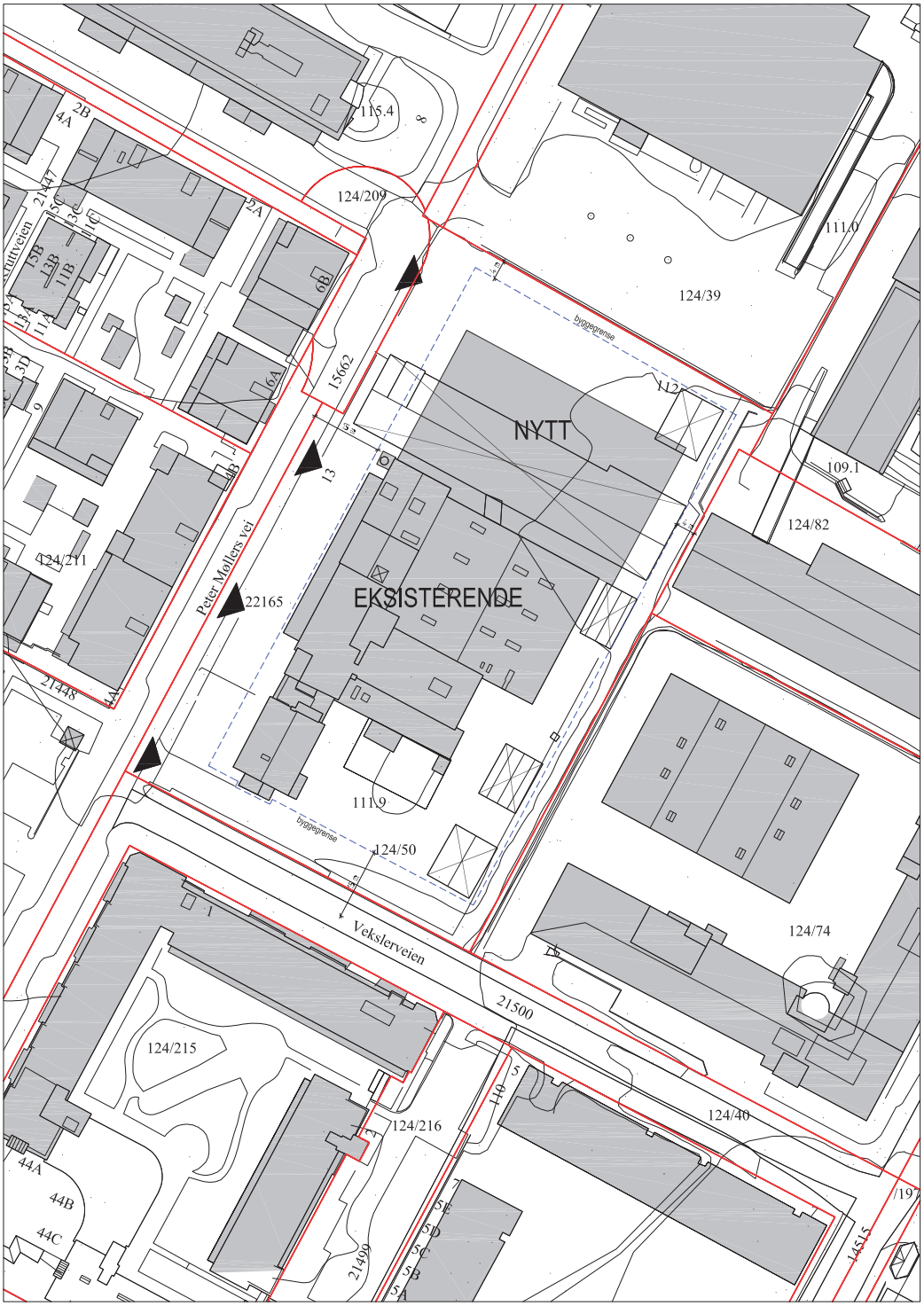


Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Dato	Rev.
3388-04	Peter Møllers vei 13 - regulering - Analyse	PHS	23.08.13.	-

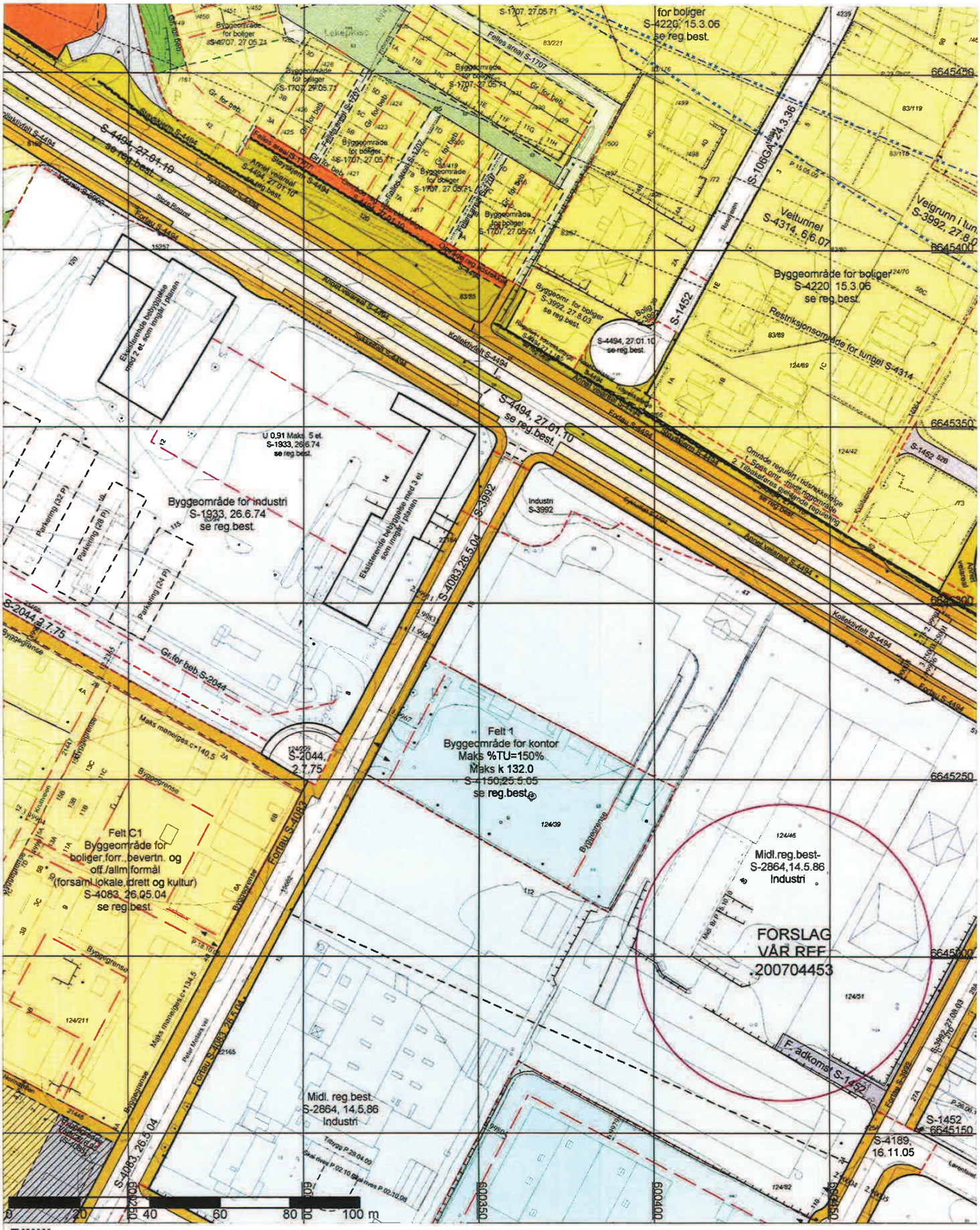


Saksnr.	Tittel	Saksbeh.
3388-04	Peter Møllers vei 13 regulering flyfoto	PHS

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3388-04	Peter Møllers vei 13 - regulering	PHS	A3 1:1000	23.08.13.	-
	Foreslått ny bebyggelse				



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer: 197338

Referanse: PK PETER M+LLERSVEI 15

Objektnummer: 2

Bruker: THL

Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-BB,KDP-13

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

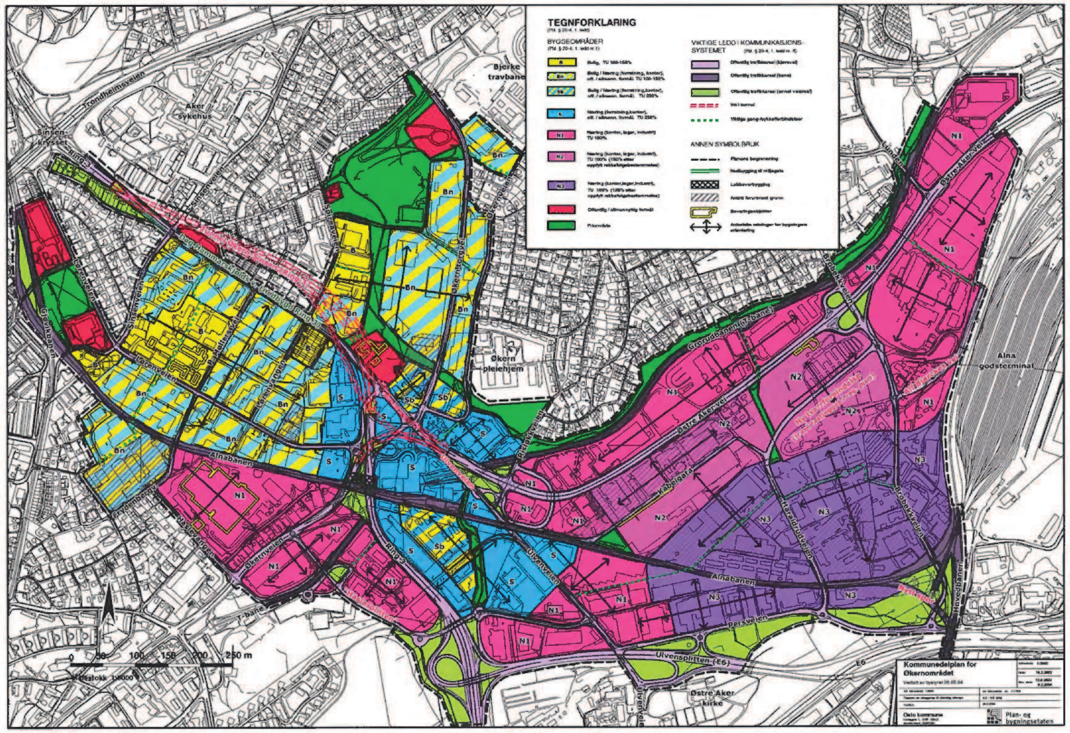
Målestokk	Dato
1:1000	28.09.2011

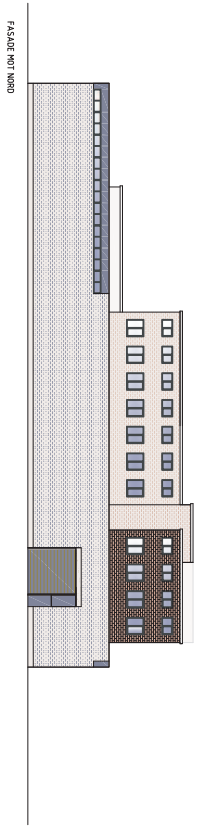
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

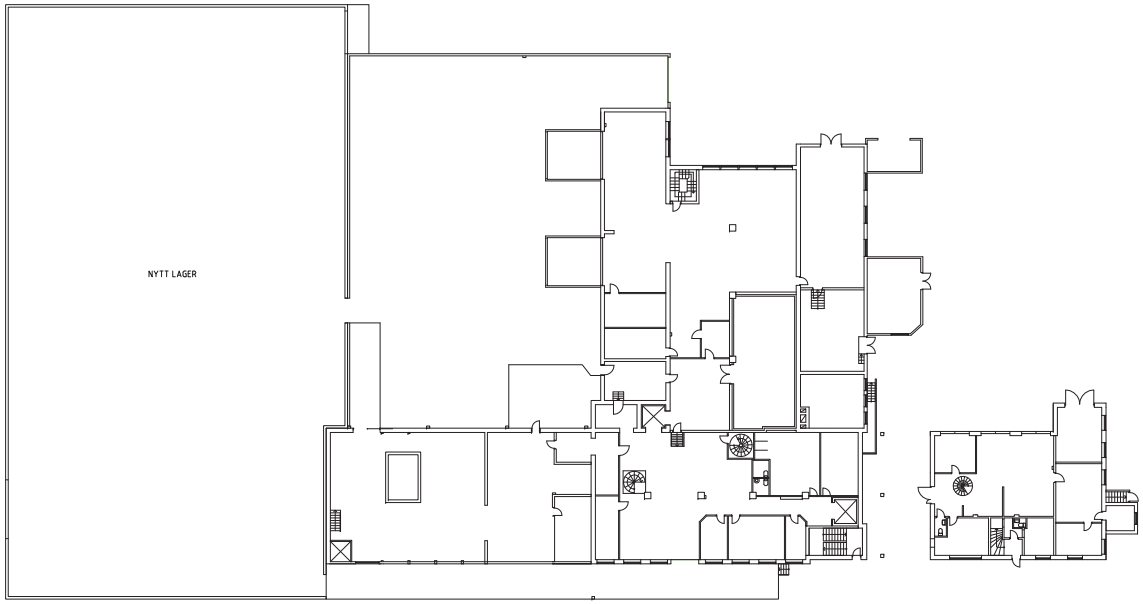
Se vedlagt tegnforklaring

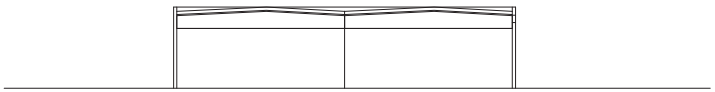
Plan- og bygningsetaten

Bestill papirkart og digitale kartdata på vår bestillingstjeneste: http://byggesak.com/bestillingstjenester
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no


TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONS-SYSTEMET
ANNEN SYMBOLBRUK
Bjerke travbane
Aker sykehus
Økern pleiehjem
Alna godsterminal
Østre Aker kirke
Trondheimsveien
Østre Aker vei
Alnabanen
Ulvensplitten (E6)
Kommunedelplan for Økernområdet
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten







Saksnr.	Tittel	Tegn.	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3388-04	Peter Møllers vei 13 regulering skisse ny lagerbygning	JH	PHS	A3 1:500	23.08.13.	-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 14.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201313557-3 | Arkivkode: 512.1
Oppgis alltid ved henvendelse

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - MARSTRANDGATA 10

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201313557.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:
http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn / (intranett)
http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no**.** Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Likelydende brev sendt til:
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-RKZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato:11.10.2013 14:33

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	KARI FAUSKE

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER
Organisasjonsnummer	940716845
Adresse	Rådhusgata 27
Postnummer	0158
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 40 37 22
E-post (kvittering sendes hit)	emelie@nsw.no
Gjenta e-post	emelie@nsw.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Emelie Tornberg

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS
Organisasjonsnummer	997342992
Adresse	Postboks 6444 Etterstad

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Postnummer	0605
Poststed	OSLO
Telefonnummer	48237863
E-post (kvittering sendes hit)	rune.carlsen@bundeeiendom.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Rune Carlsen

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	227
Bruksnummer	253
Adresse/Stedsnavn	Marstrandgata 10 (tidl. Københavnegata 11)
Eiers navn	Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Bebyggelsen på tomta er revet. Gjeldende reguleringsplan åpner ikke for ny bebyggelse dersom eksisterende bebyggelse går tapt. Ny plan vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan. Området vurderes omregulert med sikte på å tilrettelegge for oppføring av nybygg for barnehage- og boligformål.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Nei

Karttjeneste

Vedlegg	
	Oslokart.pdf

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	Kommuneplan 2004 av 26.05.04: Føringer er kommuneplanens visjon for Oslo som fjordby, kunnskapsby, kulturby og miljøby. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil. Planen legger opp til økning av boligmassen og ivaretakelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Målet i arealdelen er tilrettelegging av tilstrekkelig antall boliger for dekking av en antatt boligetterspørsel frem til år 2020 på drøye 30 000 for en forventet befolkningsvekst på ca. 60 000 i samme periode. Kdp 13, Kommunedelplan for Oslo indre by av 20.11.97: Planområdet ligger innenfor oppgraderingsområde for bolig, hvilket innebærer at boligfunksjonen skal være overordnet. I sentrale områder skal det bl.a. stimuleres til økt boligbygging tilpasset aleneboende og med hovedvekt på 2- og 3-roms leiligheter. I tillegg til økning i boligmassen legger kommunedelplanen også vekt på ivaretakelse av bevaringsverdige objekter.

Gjeldende regulering *

	Gjeldende planer for området reguleringsplan for Malmøgata 5, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavnegata 11, S-4465 av 23.09.09. Selve planområdet er i dag regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage, kultur, undervisning)).

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Ingen naturmangfold. Hele planområdet består av byggegrop etter bebyggelsen som nå er revet. Området ligger sentralt til på Grünerløkka. Området er forholdsvis lite trafikkert (sentrumsgater), men det er noe støy knyttet til industrivirksomhet på naboeiendommer. Området har god offentlig kommunikasjon.

Eksisterende bebyggelse og bruk *

	All bebyggelse i planområdet er revet, iht. gitte tillatelser.

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Eiendommen tilhører den opprinnelige Nidar-Bergene Sjokoladefabrikk. Beliggenheten er sentralt i bydel Grünerløkka med umiddelbar nærhet til Dælenga idrettsplass (vis a vis), Grünerløkka skole, Freiaparken og Sofienbergparken. Grünerløkka betegnes som populært og etablert boligområde med godt utbygd servicetilbud og god offentlig kommunikasjon med buss og trikk.

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Situasjonsplan2.pdf
	Bygg B_ortho.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomster, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Området vurderes omregulert med sikte på tilrettelegge for oppføring av nybygg for barnehage- og boligformål. Forslaget går ut på fire-etasjes nybygg (gesimshøyde 12,5 m mot gate) med barnehage i to etasjer og overliggende leiligheter i to etasjer. Kjeller ønskes etablert i forlengelsen av kjeller på naboeiendommen. Eksisterende bygning er revet ihh til allerede gitte tillatelser med dispensasjon. Konsekvenser for området vil foruten økt byggehøyde i hovedsak være av visuell karakter, bl.a. nye nivåer og endret takutforming i forhold til eksisterende bygning. Nybyggets uttrykk vil bli tilpasset omkringliggende bebyggelse og vil få en åpen fasade som muliggjør utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det legges opp til takterrasser i bakgården. Atkomster til eiendommen vil nå være fra gate og gårdsrom.

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Situasjonsplan.pdf
	Plan 1.pdf
	Plan 2.pdf
	Plan 3.pdf
	Plan 4.pdf
	Takplan.pdf
	Plan U1.pdf
	Snitt 1-1.pdf
	Snitt 2-2.pdf
	Snitt 3-3.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	ca. 430m²
Arealbruk og foreslåtte formål	1/2 barnehage 1/2 boliger
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Uteoppholdsareal internt i planområdet vil være på balkonger og takterrasser. Ytterligere uteoppholdsareal utenfor planområdet avklares.
Utnyttelse	Nybygget vil få omtrent samme fotavtrykk som den tidligere bygningen på eiendommen % BYA vil være tilnærmet 100 %.
Høyde	Maks 4 etasjer, dvs. gesimshøyde ca. 14 meter.
Trafikk og parkering	Ingen vesentlig endring i trafikksituasjonen. Parkering avklares.

Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune vil vurdere nærmere om det er behov for begrenset KU, jf. § 4 i forskriften, knyttet til høyder på bygg.
Medvirkning i videre prosess	Behov for evt. folkemøte avklares når innspill til oppstart regulering er kommet inn.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Hovedutfordringen vil være å tilpasse ny bebyggelse på området som tidligere er regulert til bevaring.

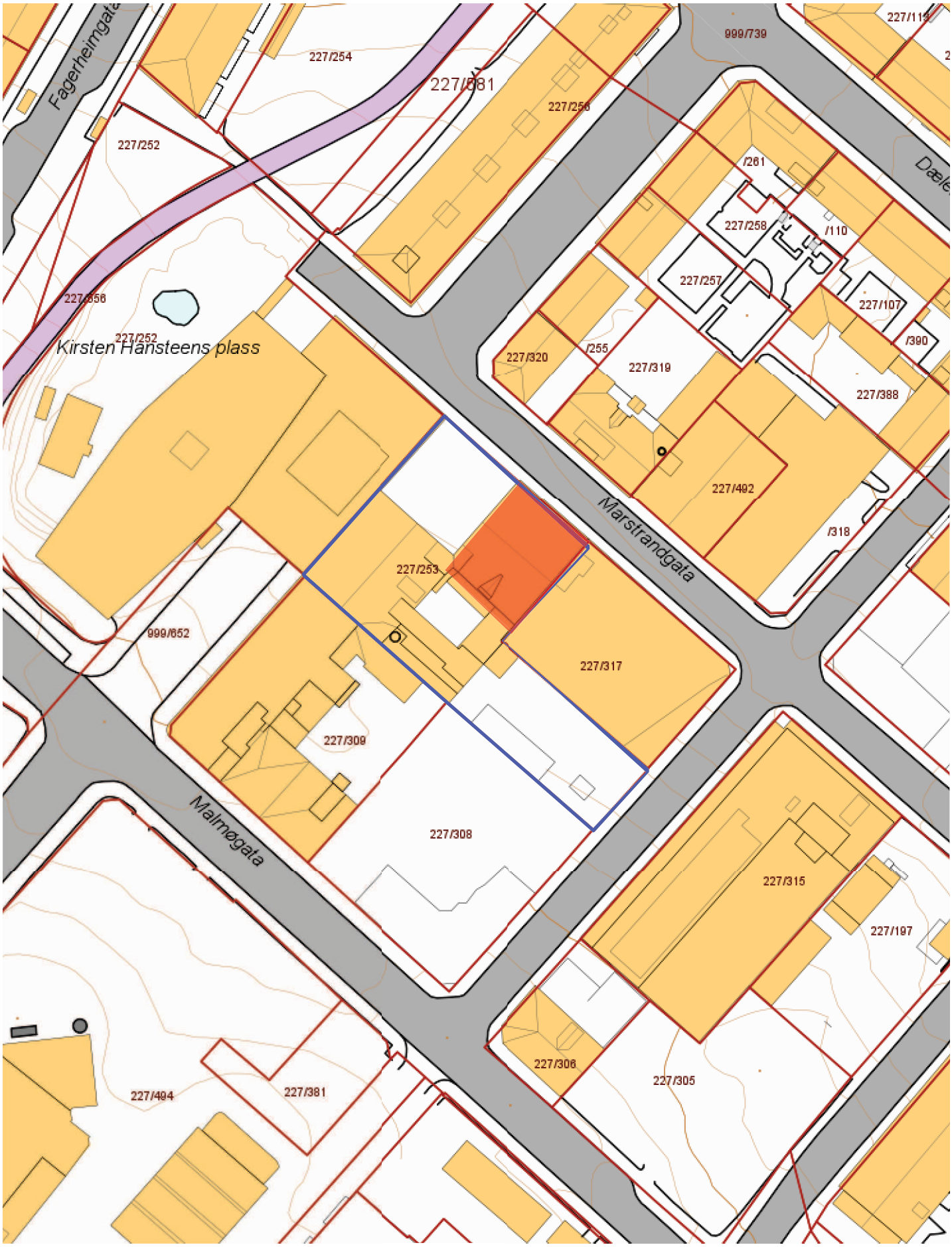
Plan- og bygningsetaten
Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Telefonnummer 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

CHOKOLADEFABRIKKEN

KØBENHAVNGATA 11

NSW
narud-stokke-wiig

Oversiktskart

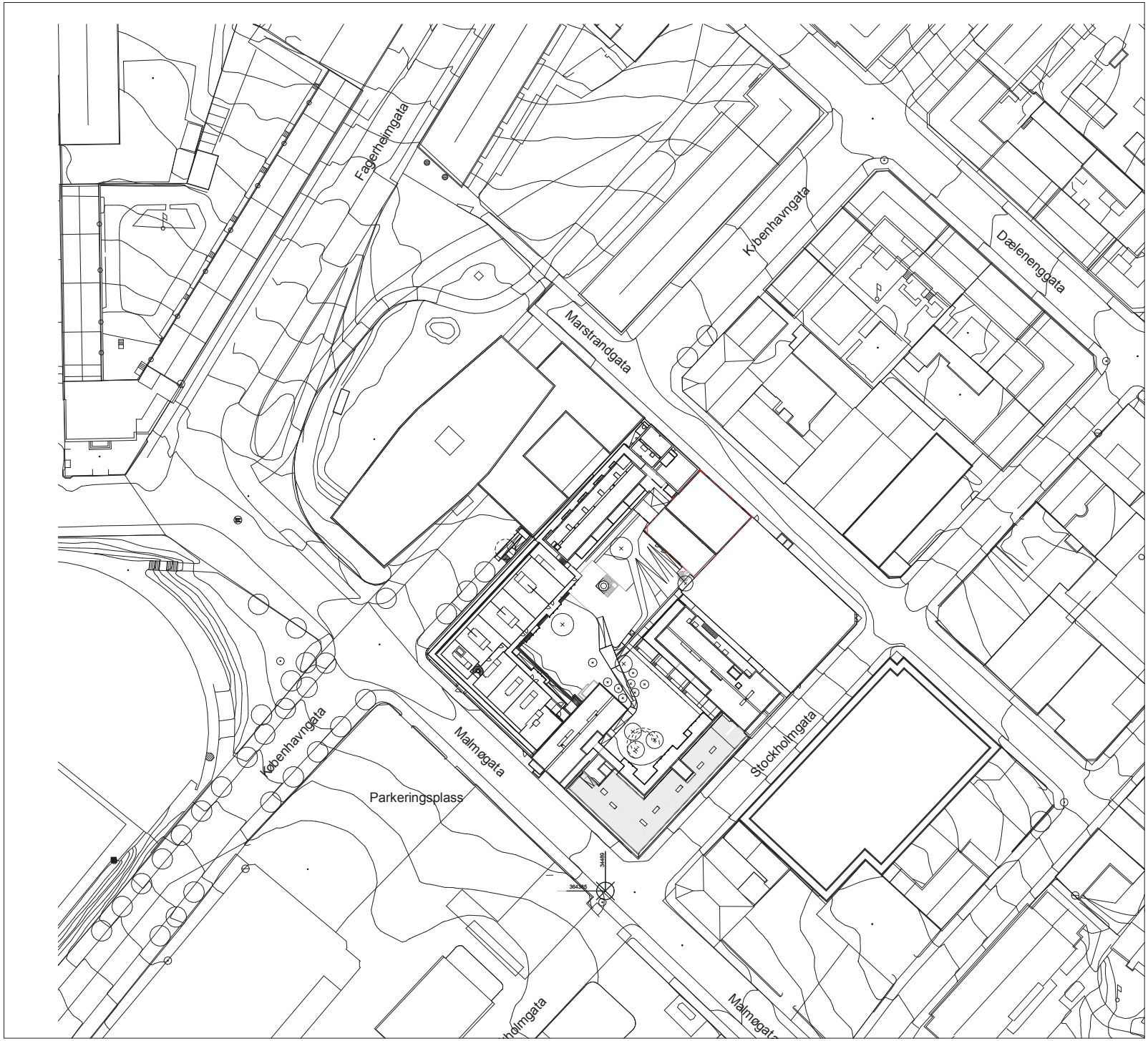


Gårdsnummer: 227 Bruksnummer:253

0 10 20 30m

N

Dato: 11.10.2013 - Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

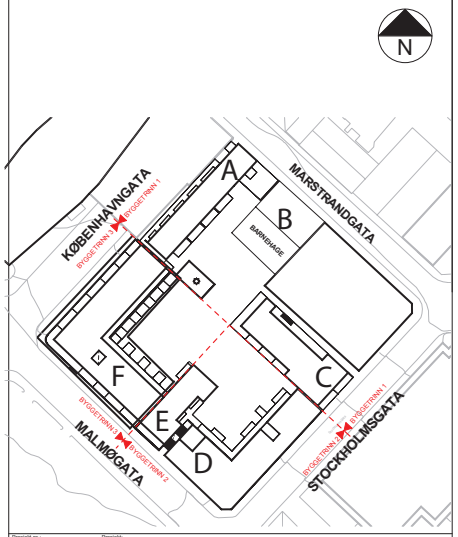


SITUASJONSPLAN

1 : 500

Ferdiggrad	Tegningsnavn:	Tegningsnr.:	Rev:
D	SITUASJONSPLAN	A-O-00-00-501	

Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.



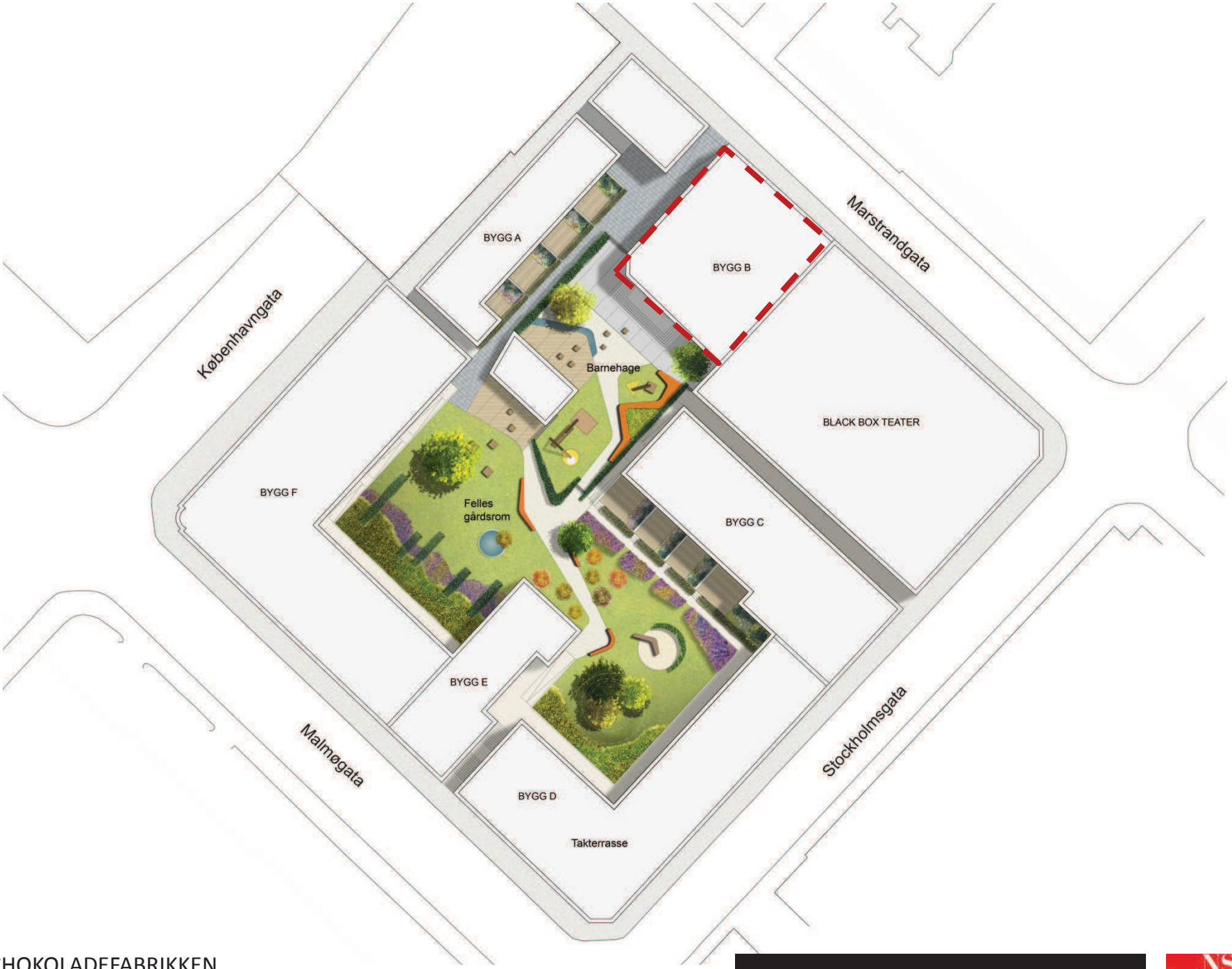
Prosjekt nr.:	Prosjekt:
201106	CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK: Narud Stokke Wiig AS	RIE: Oslo Elprosjektering AS	RIBR: NEAS AS
RIB: Frederiksen AS	RIV: UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	LARK: Gullik Gulliksen AS
Totalentreprenør: BundeBygg AS		
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS		

Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
04.01.2012	1:500	A1	LR	ET	13.08.2012

Ferdiggrad	Tegningsnavn:	Tegningsnr.:	Rev:
D	SITUASJONSPLAN	A-O-00-00-501	

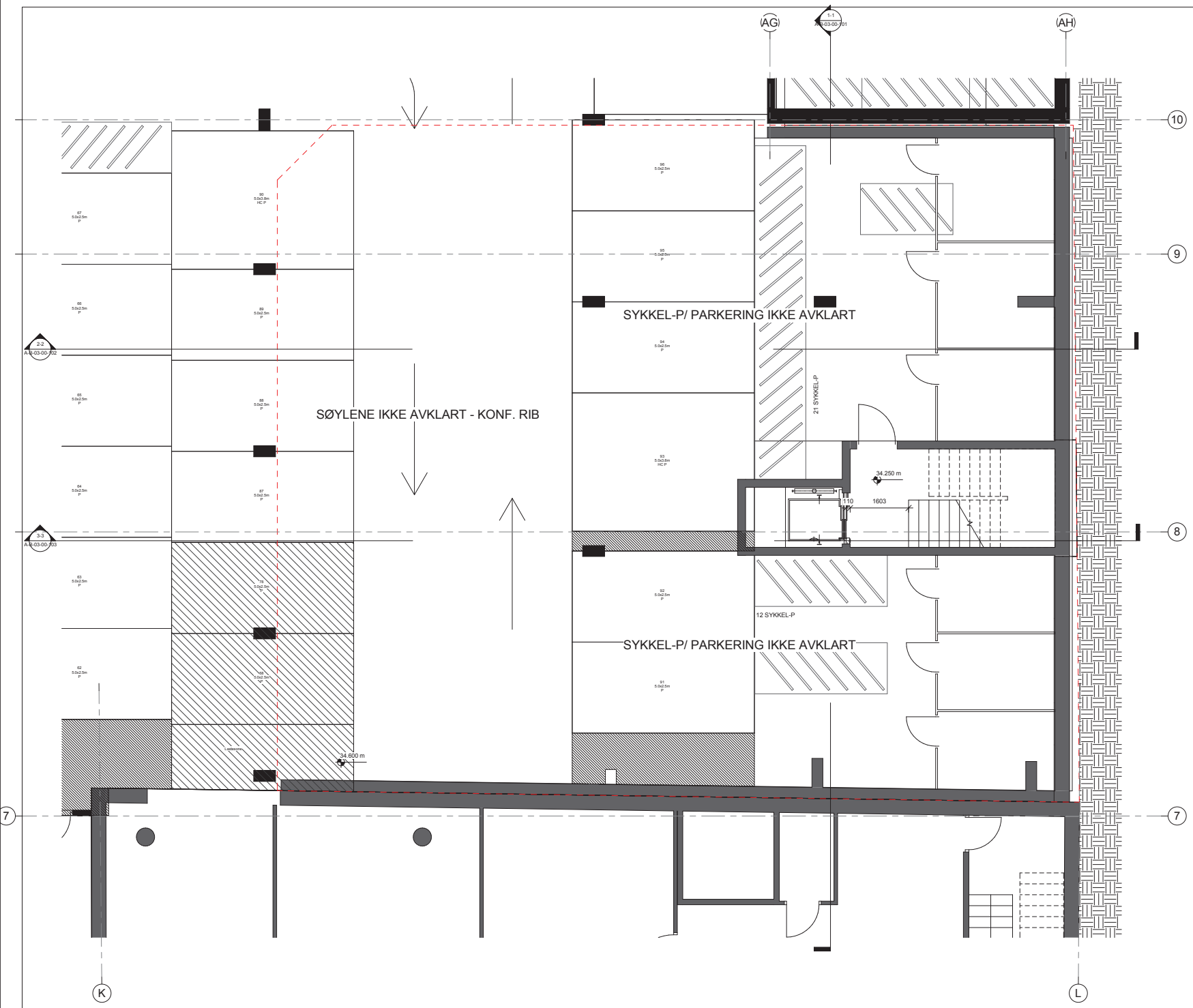
Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.



CHOKOLADEFABRIKKEN

[redacted]

NSW narudstokkewiig



U1

1 : 50

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER. ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET
1	20.08.2013	Heissjakt, trapp, inngang og leiligheter justert	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106

Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

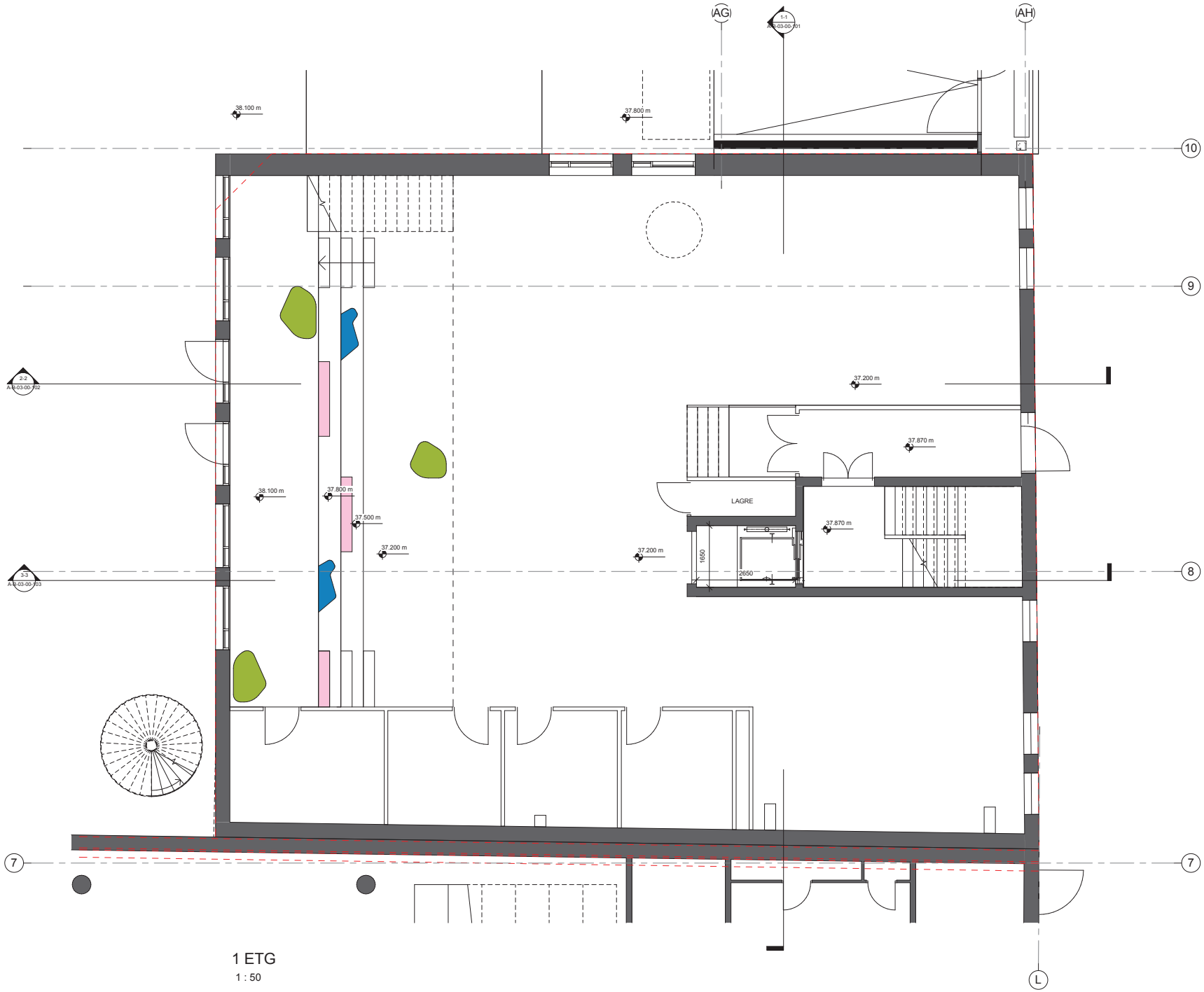
ARK: Narud Stokke Wiig AS	RIE: Oslo Elprosjektering AS	RIBR: NEAS AS
RIB: Frederiksen AS	RIV: UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	LARK: Gullik Gulliksen AS
Totalentreprenør: BundeBygg AS		
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS		

Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:100	A1	LR	ET	11.10.2013

Ferdiggrad	Tegningsansv.	Tegningsnr.	Rev.
B	U1 ETG - BYGG B	A-B-02-U1-105 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	2

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER.
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.



1 ETG
1 : 50

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET
1	20.08.2013	Heissjakt, trapp, inngang og leiligheter justert	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106
Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

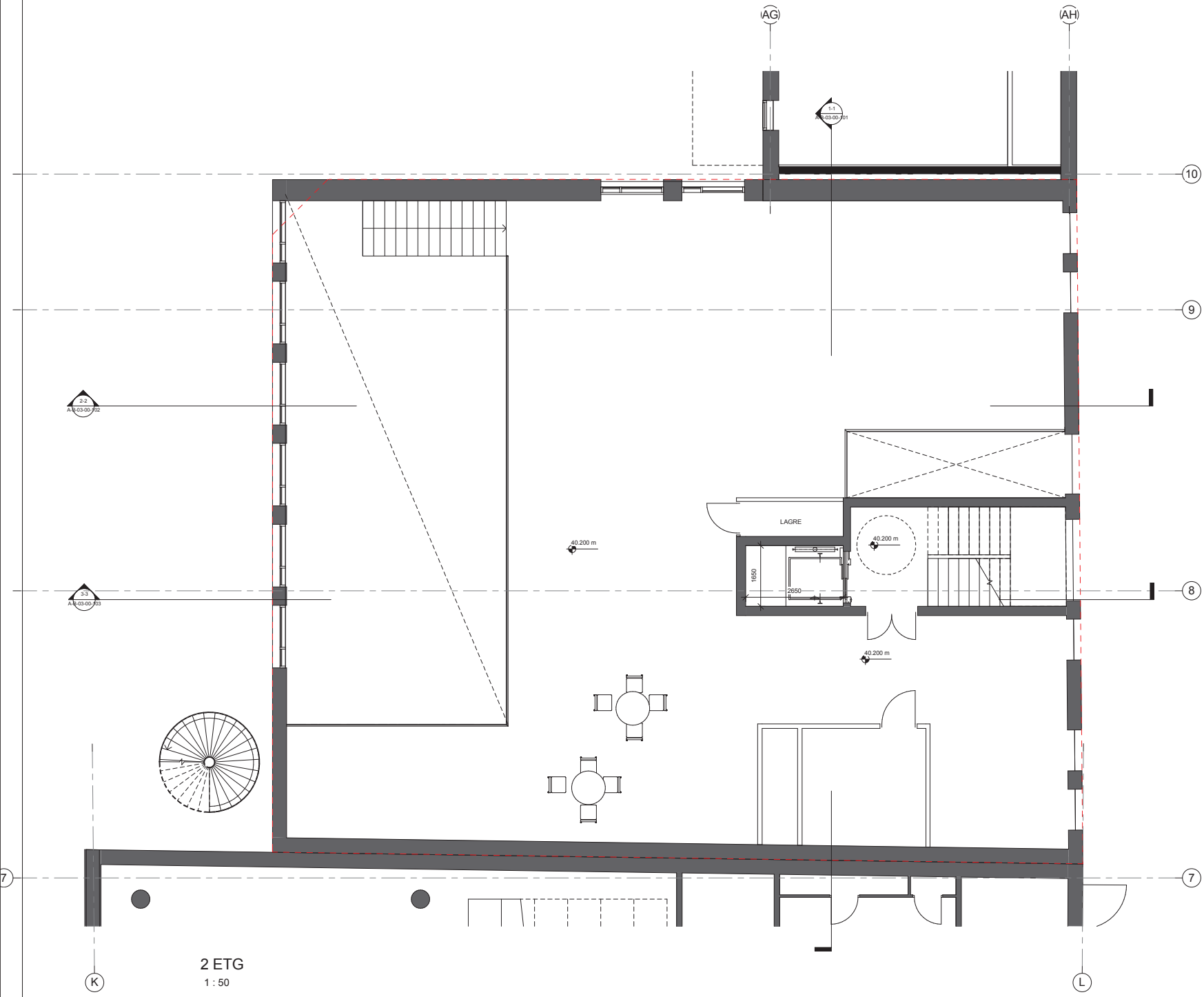
ARK: Narud Stokke Wiig AS	RIE: Oslo Elprosjektering AS	RIBR: NEAS AS
RIB: Frederiksen AS	RIV: UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	LARK: Gullik Gulliksen AS
Totalentreprenør: BundeByggAS		
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS		

Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:50/1:100	A1/A3	LR	ET	11.10.2013

Fordypgrad	Tegningsansvar:	Tegningsnr.:	Rev.
B	1 ETG - BYGG B	A-B-02-01-101 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	2

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER. ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.



2 ETG
1 : 50

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET
1	20.08.2013	Heissjakt, trapp, inngang og leiligheter justert	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106
Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK	RIE	RIBR
Narud Stokke Wiig AS	Oslo Elprosjektering AS	NEAS AS
RIB	RIV	LARK
Frederiksen AS	UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	Gullik Gulliksen AS

Totalentreprenør: BundeBygg AS

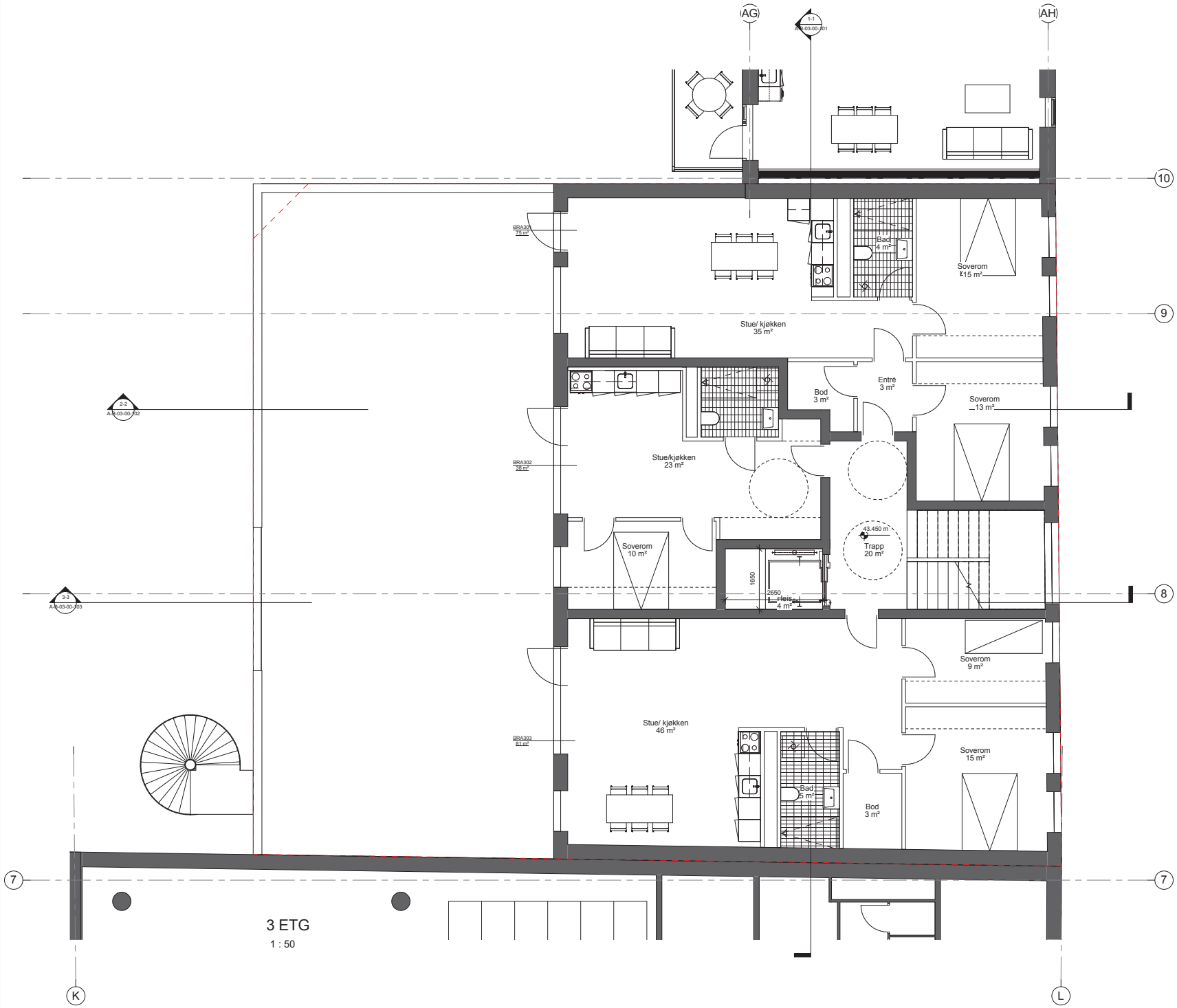
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS

Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:50/1:100	A1/A3	LR	ET	11.10.2013

Fordypgrad	Tegningsansvr.	Tegningsnr.	Rev.
B	2 ETG - BYGG B	A-B-02-02-101 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	2

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER.
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.



Ferdiggrad	Tegningsansvr.	Tegningsnr.	Rev.
B	3 ETG - BYGG B	A-B-02-03-101	2

Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET
1	20.08.2013	Heissjakt, trapp, inngang og leiligheter justert	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106
Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK	RIE	RIBR
Narud Stokke Wiig AS	Oslo Elprosjektering AS	NEAS AS
RIB	**RIV**	**LARK**
Frederiksen AS	UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	Gullik Gulliksen AS

Totalentreprenør: BundeByggAS

Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS

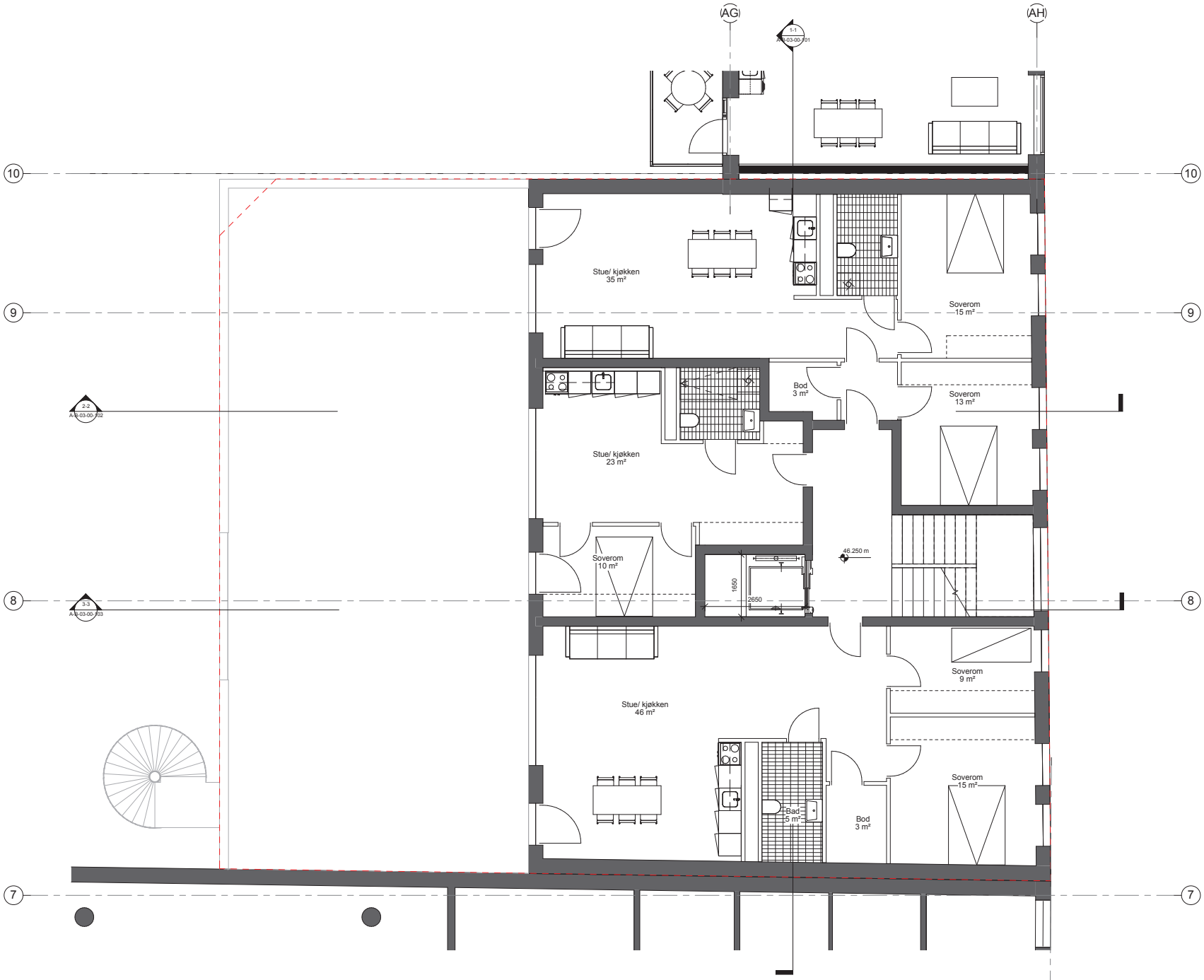
Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:50/1:100	A1/A3	LR	ET	11.10.2013

Ferdiggrad	Tegningsansvr.	Tegningsnr.	Rev.
B	3 ETG - BYGG B	A-B-02-03-101	2

Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER. ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.



4 ETG

1 : 50

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET
1	20.08.2013	Heissjakt, trapp, inngang og leiligheter justert	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106

Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK: Narud Stokke Wiig AS	RIE: Oslo Elprosjektering AS	RIBR: NEAS AS
RIB: Frederiksen AS	RIV: UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	LARK: Gullik Gulliksen AS
Totalentreprenør: BundeBygg AS		
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS		

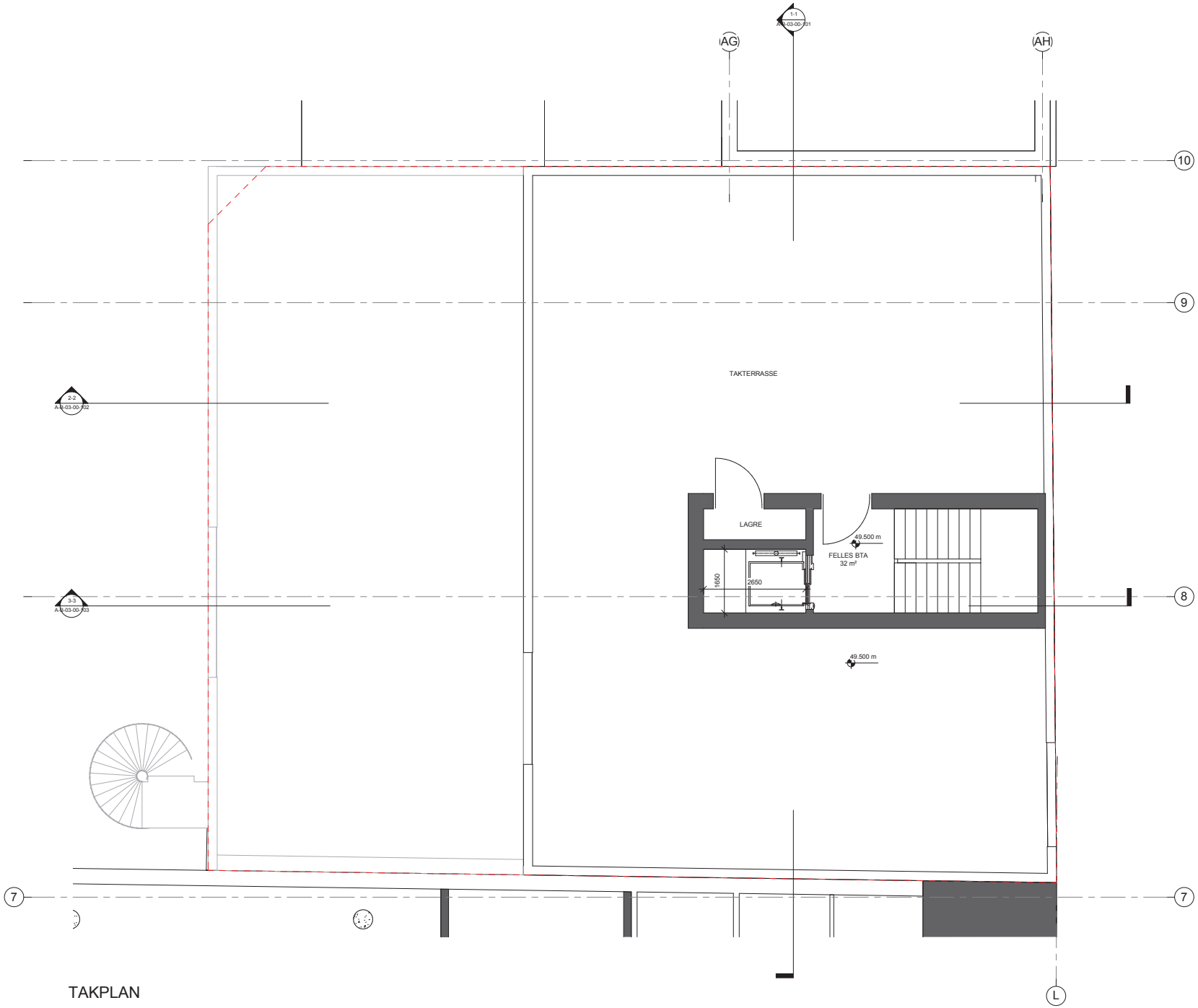
Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:50/1:100	A1/A3	LR	ET	11.10.2013

Ferdiggrad	Tegningsansv.	Tegningsnr.	Rev.
B	4 ETG - BYGG B	A-B-02-04-101 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	2

Ferdiggrad	Tegningsansv.	Tegningsnr.	Rev.
B	4 ETG - BYGG B	A-B-02-04-101 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	2

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER.
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.



TAKPLAN

1 : 50

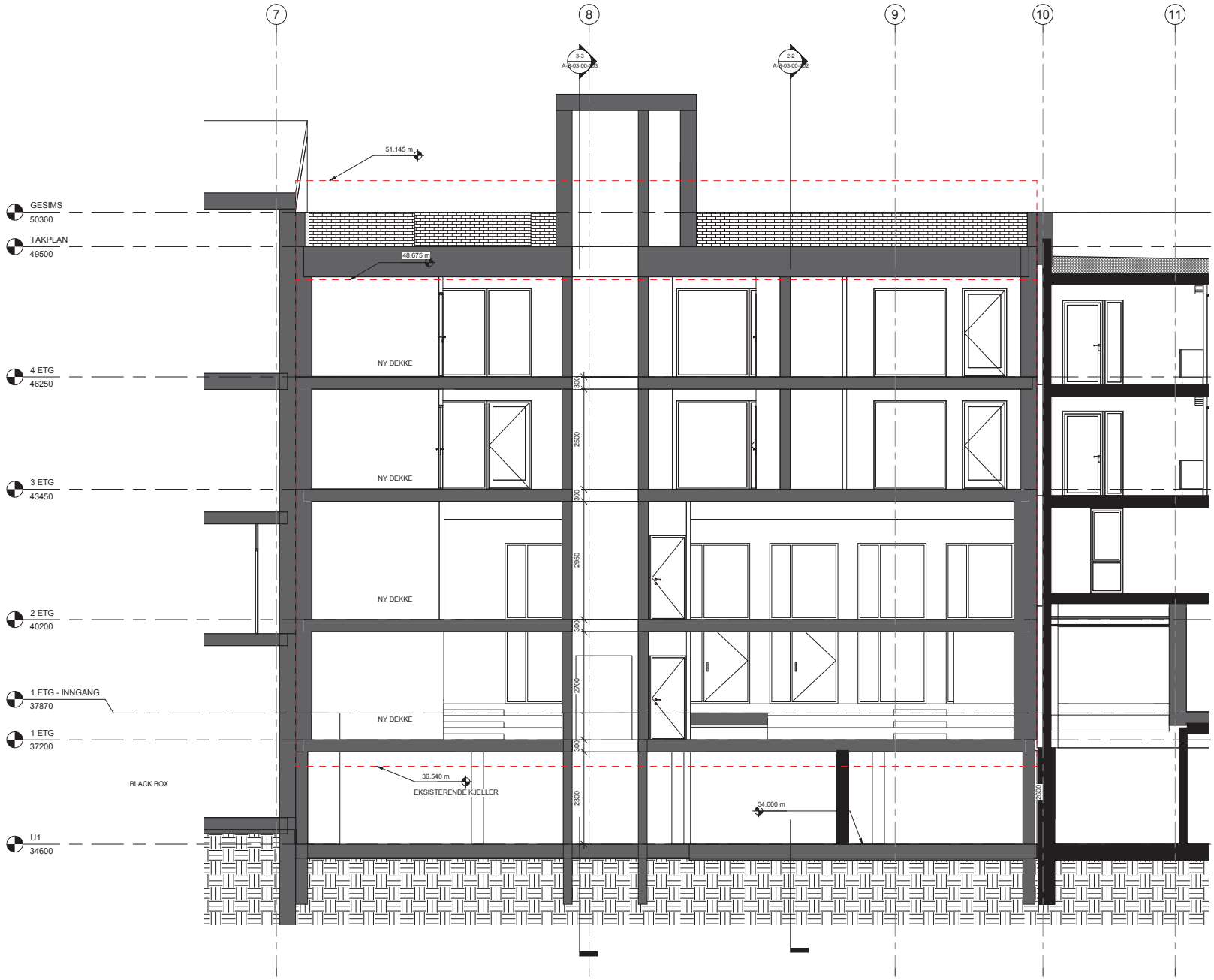
Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET
1	20.08.2013	Heissjakt, trapp, inngang og leiligheter justert	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106
Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK: Narud Stokke Wiig AS	RIE: Oslo Elprosjektering AS	RIBR: NEAS AS
RIB: Frederiksen AS	RIV: UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	LARK: Gullik Gulliksen AS
Totalentreprenør: BundeBygg AS		
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS		

Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:100	A3	LR	ET	11.10.2013

Fordypgrad	Tegningsnavn	Tegningsnr.	Rev.
B	TAKPLAN - BYGG B	A-B-02-TP-101 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	2



DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER. ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.

Ferdiggrad	Tegningsnavn:	Tegningsnr.:	Rev.:
B	SNITT 1-1 - BYGG B	A-B-03-00-101 Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.	1

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
1	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106
Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK	RIE	RIBR
Narud Stokke Wiig AS	Oslo Elprosjektering AS	NEAS AS
RIB	**RIV**	**LARK**
Frederiksen AS	UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	Gullik Gulliksen AS

Totalentreprenør: BundeByggAS

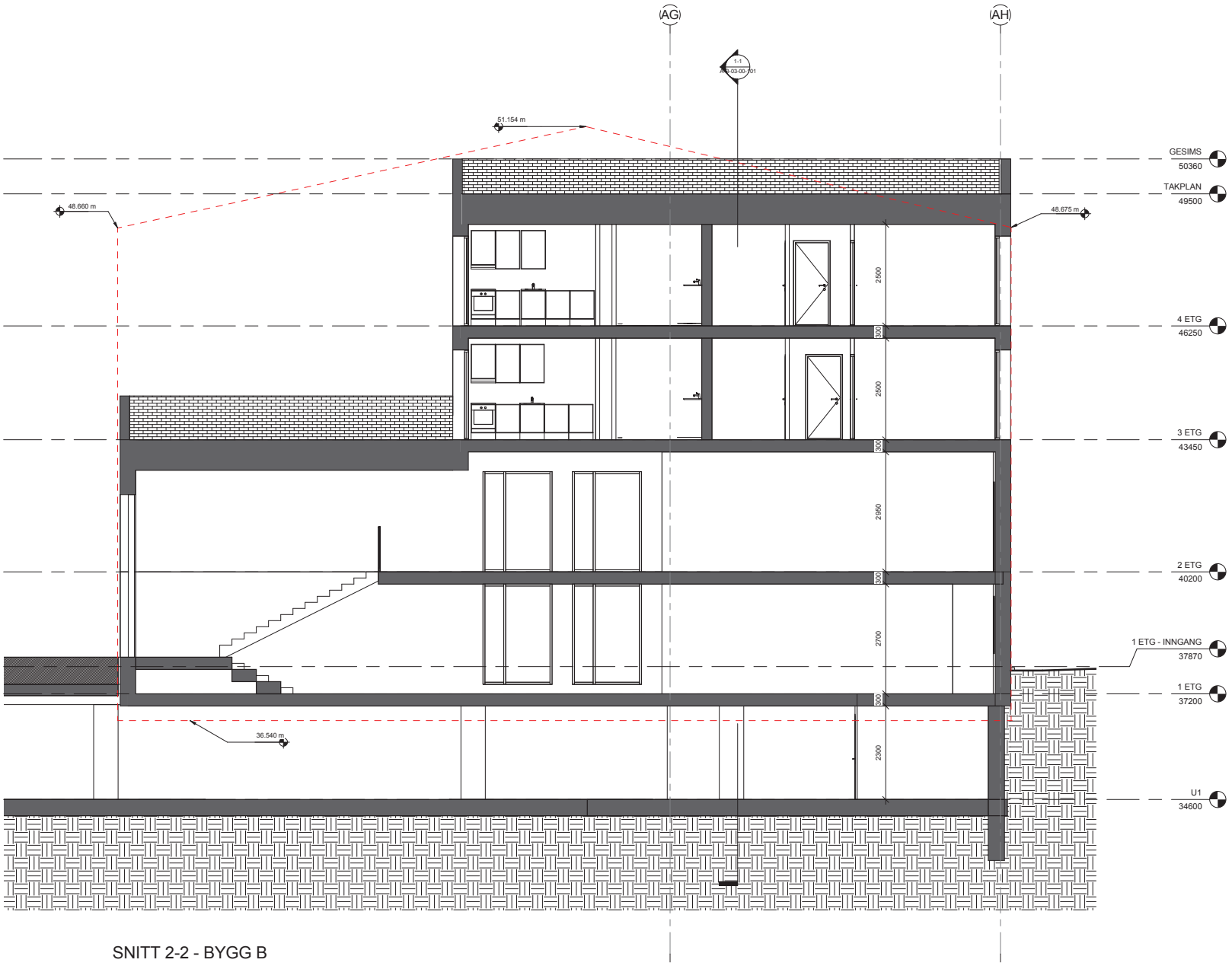
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS

Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:100/1:50	A1/A3	LR	ET	11.10.2013

Ferdiggrad	Tegningsnavn:	Tegningsnr.:	Rev.:
B	SNITT 1-1 - BYGG B	A-B-03-00-101 Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.	1

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

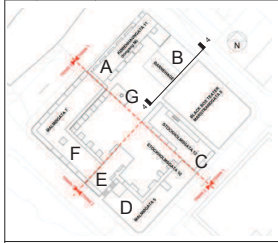
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER. ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.



SNITT 2-2 - BYGG B

1 : 50

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	31.05.2013	SKISSER TIL FORHÅNDSKONFERANSE	LR	ET



Prosjekt nr.: 201106

Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK: Narud Stokke Wiig AS	RIE: Oslo Elprosjektering AS	RIBR: NEAS AS
RIB: Frederiksen AS	RIV: UnionConsult BORO VVS og Miljø AS	LARK: Gullik Gulliksen AS
Totalentreprenør: BundeBygg AS		
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS		

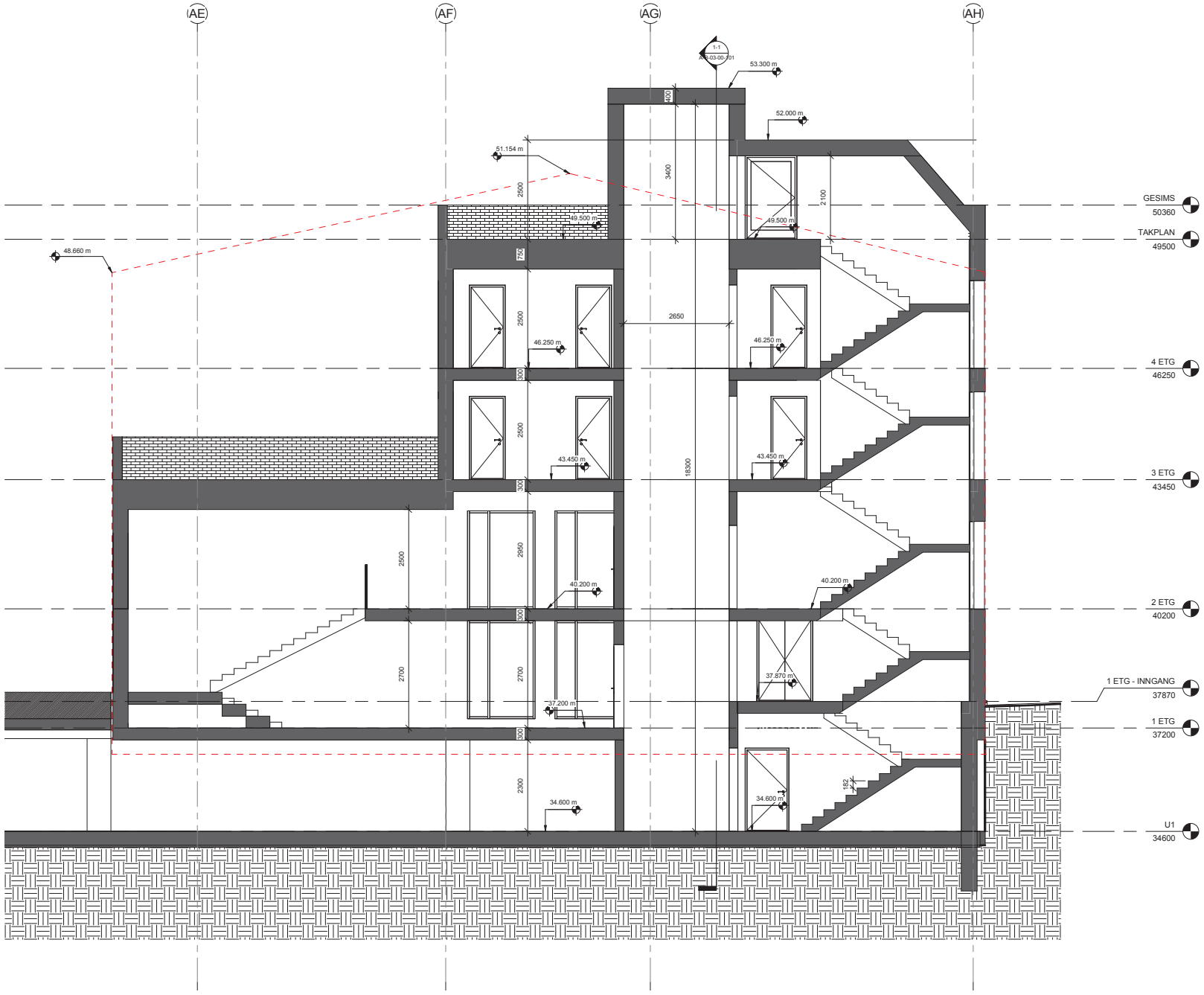
Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:50/1:100	A1/A3	LR	ET	31.05.2013

Fordypgrad	Tegningsansvr.	Tegningsnr.	Rev.
B	SNITT 2-2 - BYGG B	A-B-03-00-102 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	A

Fordypgrad	Tegningsansvr.	Tegningsnr.	Rev.
B	SNITT 2-2 - BYGG B	A-B-03-00-102 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	A

DENNE TEGNING OMFATTES AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) AV 12 MAI 1961.
ENHVER DISPONERING AV ARKITEKTENS MATERIALE MÅ SKJE I HENHOLD TIL AVTALE MED ARKITEKTEN.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV ENTREPRENØR FØR PRODUKSJON. EVENTUELLE TILPASNINGER AV VISTE LØSNINGER I UOVERENSSTEMMELSE MED TEGNING, AVKLARES MED ARKITEKT FØR PRODUKSJON.
KONSTRUKSJONSLØSNINGER UTARBEIDES BASERT PÅ ARKITEKTENS TEGNINGER.
ENTREPRENØREN SKAL PÅ GRUNNLAG AV TILBUDSTEGNINGER UTARBEIDE NØDVENDIGE PRODUKSJONS OG MONTERINGSANVISNINGER. DISSE TEGNINGENE SKAL FORELEGGES ARKITEKT FØR ENDELIG BESTILLING.



SNITT 3-3 - BYGG B

1 : 50

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
3	11.10.2013	OPPSTARTSMØTE, REGULERING	LR	ET
2	20.08.2013	Heissjakt, trapp, inngang og leiligheter justert	LR	ET
1	19.08.2013	Heis og trapp justert	LR	ET

Prosjekt nr.: 201106

Prosjekt: CHOKOLADEFABRIKKEN

ARK: Narud Stokke Wiig AS
RIE: Oslo Elprosjektering AS
RIBR: NEAS AS
RIB: Frederiksen AS
RIV: UnionConsult BORO VVS og Miljø AS
LARK: Gullik Gulliksen AS
Totalentreprenør: BundeByggAS
Byggherre: Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS

Dato:	Målestokk:	Format:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Siste rev. dato:
13.09.2012	1:50/1:100	A1/A3	LR	ET	11.10.2013

Ferdigstegnet	Tegningsansvar:	Tegningsnr.:	Rev.:
B	SNITT 3-3 - BYGG B	A-B-03-00-103 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	3

Ferdigstegnet	Tegningsansvar:	Tegningsnr.:	Rev.:
B	SNITT 3-3 - BYGG B	A-B-03-00-103 (Fag . Del . Type . Etasje . Løpenr.)	3

PROTOKOLL

Protokoll fra møte i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 14. oktober 2013 kl. 18:00. Møtet ble holdt i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime

Opprop:
Jarl W. Alnæs (V) **leder,** Fredrik Bjerch-Andresen (H) **nestleder,** Henny-Wanda Paulsen (A), Ane Elida Fonneløp (A)**,** André Munkvold (A), Karianne Hansen Heien (SV), Thomas Nygreen (R)

Forfall: Eivind Nitter (MDG) og MDGs varaer, Jens Lange (F)

I stedet møtte: Bjørn Myhrvold (F).

Fra administrasjonen møtte: Bydelsdirektør Heidi Larssen og sekretær Gro Borgersrud.

Godkjenning av innkalling: Innkallingen godkjennes.

Godkjenning av sakskart: Ny sak 40/13 INFRASTRUKTUR PÅ LØRENOMRÅDET

Informasjon

- Forslag til uttalelse - Konseptvalgutredning nytt regjeringskvartal. *Saksnr.* 201301587
- Høring - Areal- og transportplan for Oslo og Akershus. *Saksnr.* 201301611
- Innspill til høring - forslag til endringer i plan- og bygningsloven. *Saksnr.* 201301648
- Høring - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. *Saksnr.* 201301660
- Underretning om politisk vedtak - detaljregulering Lørenvangen 19 – 21. *Saksnr.* 201301698
- Varsel om oppstart av detaljregulering SinsenveienN 45-49 *Saksnr.* 201301147
- Klage på tillatelse til boligblokk Hammerfestgata 1. *Saksnr.* 201300832
- Aksjon skolevei - Forslag om opphøyd gangfelt ved Hasle skole. *Saksnr.* 201301689
- Oppstartsmøter PBE:
    - Peter Møllers vei 15. *Saksnr.* 201301593

- Jarl W. Alnæs og Gro Borgersrud har vært på orienteringsmøte om «Kraftfulle fremkommelighetstiltak – Kraftpakke 1» hos Bymiljøetaten. BYM vil sette i gang tiltak for å bedre kollektivtransportens framkommelighet i Oslo. Målet er å øke reisehastigheten og bedre punktligheten for trikk og buss. Komiteen hadde en diskusjon om saken.
- Bydelsdirektør Heidi Larssen orienterte om situasjonen rundt Hasle barnehage. Bydelen forsøker å finne andre lokaler til barnehagen. Valle Hovin har vært aktuell, men det blir ikke mulig på grunn av framskyndet utbygging av Vålerenga stadion. Ola Narr er under utredning.

Innmeldte spørsmål. Det var ingen innmeldte spørsmål.

Eventuelt. Det var ingen saker til eventuelt.
Saker til behandling:

SAK 35/13 PROTOKOLL FRA MØTE I BYUTVIKLINGSKOMITEEN 2. SEPTEMBER 2013

Bydelsdirektørens forslag til vedtak: Protokollen godkjennes.

Vedtak: Protokollen godkjennes.

SAK 36/13 ANMODNING OM UTTALELSE BRUGATA 19 – UTEAREAL MOT AKERSELVA
Saksnr. 201301565

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- Bydel Grünerløkka ønsker at det skal anlegges en gangvei langs Akerselvas vestbredd. Bydelen er derfor positiv til at tiltakshaver ser på muligheten av å etablere deler av denne gangveien.
- Dersom oppgraderingen av utearealet kun blir rett utenfor kantina i Brugata 19 ønsker bydelen at grunnarbeidene og opparbeidingen har en kvalitet og karakter som enkelt kan bli en del av en fremtidig gangvei.
- Det er en forutsetning at det som settes ut av bord og stoler ikke blir permanent og ikke er til hinder for ferdsel langs elva.
- Bydelen ønsker at stengslene langs elva skal fjernes (eller åpnes) så snart det er mulig.
- Bydelen ønsker at det skal legges til rette for fortøying av båter langs elva, og er positiv til om dette også blir innlemmet i planene.
- Bydelen ønsker at det så langt det er mulig legges til rette for universell utforming.
- Utforming for øvrig, hva gjelder størrelse og materialbruk, overlater bydelen til Bymiljøetaten

Votering: Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- Bydel Grünerløkka ønsker at det skal anlegges en gangvei langs Akerselvas vestbredd. Bydelen er derfor positiv til at tiltakshaver ser på muligheten av å etablere deler av denne gangveien.
- Dersom oppgraderingen av utearealet kun blir rett utenfor kantina i Brugata 19 ønsker bydelen at grunnarbeidene og opparbeidingen har en kvalitet og karakter som enkelt kan bli en del av en fremtidig gangvei.
- Det er en forutsetning at det som settes ut av bord og stoler ikke blir permanent og ikke er til hinder for ferdsel langs elva.
- Bydelen ønsker at stengslene langs elva skal fjernes (eller åpnes) så snart det er mulig.
- Bydelen ønsker at det skal legges til rette for fortøying av båter langs elva, og er positiv til om dette også blir innlemmet i planene.
- Bydelen ønsker at det så langt det er mulig legges til rette for universell utforming.
- Utforming for øvrig, hva gjelder størrelse og materialbruk, overlater bydelen til Bymiljøetaten

SAK 37/13 ANMODNING OM UTTALELSE THORVALD MEYERS GATE 89 – BRUKSENDRING
Saksnr. 201301715

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- Bydel Grünerløkka er positiv til at eier ønsker å sette i stand Thorvald Meyers gate 89.
- Bydelen er positiv til at tiltakshaver har en dialog med byantikvaren.
- Alle leiligheter skal ha en stille side. For beboerne i Thorvald Meyers gate og Søndre gate er bakgården den stille siden. Etablering av servering på takterrasse vil trolig frata beboere som deler bakgård med Thorvald Meyers gate 89 en rolig side. Bydelen vil derfor ikke anbefale servering på takterrasse.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter.
- Bydelen har erfaring med at naboer av serveringssteder opplever støy både fra gjester, musikk og ventilasjon som sjenerende. Bydelen ber derfor tiltakshaver tenke støyreduserende tiltak på alle områder. Bydelen ønsker også å gjøre oppmerksom på at matlukt fra ventilasjonen er noe mange naboer opplever som problematisk.
- Bydelen forutsetter at vinduer fra serveringslokale mot bakgården ikke kan åpnes og at besøkende til restauranten ikke skal benytte bakgården.
- Bydelen er noe skeptisk til servering i andre etasje, og mener det kun kan tillates dersom det er mulig å støyisolere godt mot naboene.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.
- Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydelen viser til Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser og anbefaler at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, håndtering av avfall, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.

Med disse punktene etterfulgt kan bydelen anbefale bruksendringen av Thorvald Meyers gate 89. Bydelen ønsker å gjøre oppmerksom på at denne uttalelsen er gjort på bakgrunn av tiltakshavers opplysninger og en nabomerknad. Uttalelsen må regnes som foreløpig.

Omforent forslag:

- Bydel Grünerløkka er positiv til at eier ønsker å sette i stand Thorvald Meyers gate 89.
- Bydelen er positiv til at tiltakshaver har en dialog med byantikvaren.
- Alle leiligheter skal ha en stille side. For beboerne i Thorvald Meyers gate og Søndre gate er bakgården den stille siden. Etablering av servering på takterrasse vil trolig frata beboere som deler bakgård med Thorvald Meyers gate 89 en rolig side. Bydelen vil derfor fraråde servering på takterrasse.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter.
- Bydelen har erfaring med at naboer av serveringssteder opplever støy både fra gjester, musikk og ventilasjon som sjenerende. Bydelen ber derfor tiltakshaver tenke støyreduserende tiltak på alle områder. Bydelen ønsker også å gjøre oppmerksom på at matlukt fra ventilasjonen er noe mange naboer opplever som problematisk.
- Bydelen forutsetter at vinduer fra serveringslokale mot bakgården ikke kan åpnes og at besøkende til restauranten ikke skal benytte bakgården.
- Bydelen mener det kun kan tillates servering i 2. etasje dersom det er mulig å støyisolere godt mot naboene.

- Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.
- Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydelen viser til Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser og anbefaler at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, håndtering av avfall, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.

Med disse punktene etterfulgt kan bydelen anbefale bruksendringen av Thorvald Meyers gate 89. Bydelen ønsker å gjøre oppmerksom på at denne uttalelsen er gjort på bakgrunn av tiltakshavers opplysninger og en nabomerknad. Uttalelsen må regnes som foreløpig.

Votering: Det omforente forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- Bydel Grünerløkka er positiv til at eier ønsker å sette i stand Thorvald Meyers gate 89.
- Bydelen er positiv til at tiltakshaver har en dialog med byantikvaren.
- Alle leiligheter skal ha en stille side. For beboerne i Thorvald Meyers gate og Søndre gate er bakgården den stille siden. Etablering av servering på takterrasse vil trolig frata beboere som deler bakgård med Thorvald Meyers gate 89 en rolig side. Bydelen vil derfor fraråde servering på takterrasse.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og
- ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter.
- Bydelen har erfaring med at naboer av serveringssteder opplever støy både fra gjester, musikk og ventilasjon som sjenerende. Bydelen ber derfor tiltakshaver tenke støyreduserende tiltak på alle områder. Bydelen ønsker også å gjøre oppmerksom på at matlukt fra ventilasjonen er noe mange naboer opplever som problematisk.
- Bydelen forutsetter at vinduer fra serveringslokale mot bakgården ikke kan åpnes og at besøkende til restauranten ikke skal benytte bakgården.
- Bydelen mener det kun kan tillates servering i 2. etasje dersom det er mulig å støyisolere godt mot naboene.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.
- Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydelen viser til Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser og anbefaler at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, håndtering av avfall, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.

Med disse punktene etterfulgt kan bydelen anbefale bruksendringen av Thorvald Meyers gate 89. Bydelen ønsker å gjøre oppmerksom på at denne uttalelsen er gjort på bakgrunn av tiltakshavers opplysninger og en nabomerknad. Uttalelsen må regnes som foreløpig.

SAK 38/13 TERTIALRAPPORT OG STATISTIKK PER 2. TERTIAL 2013

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Tertialrapport og statistikk per 2. tertial 2013 tas til orientering.

Votering: Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Tertialrapport og statistikk per 2. tertial 2013 tas til orientering.

SAK 39/13 OPPSTARTSMØTE THORVALD MEYERS GATE 66/ 68
Saksnr. 201301681

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka ønsker å gi følgende tilbakemelding til oppstartsmøtet om Thorvald Meyers gate 66/ 68:

- Plan for ny Schous plass er nylig vedtatt. Plassen er ikke regulert til bevertning. Dersom tiltakshaver ønsker servering på plassen, mellom Thorvald Meyers gate 66 og biblioteket krever dette en reguleringsendring.
- Schous plass er ikke planlagt for at det skal være serveringssted i Thorvald Meyers gate 66/ 68. Dersom tiltakshaver ønsker servering mot plassen vil dette trolig endre bruken av plassen. Utbygger må dersom de ønsker servering på tomta legge inn tilpasning av Schous plass og kostnader for oppgradering og tilpasning av plassen. Planlegging må skje i samarbeid med kommunen.
- Alle boliger skal ha en stille side, og denne siden må ligge mot Schous Plass. Etablering av et serveringssted her kan derfor være problematisk. Beboere i Thorvald Meyers gate 70 er plaget av støy ved dagens situasjon.
- Bygget bør forholde seg til høydene og linjene i dagens bebyggelse.

Votering: Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Bydel Grünerløkka ønsker å gi følgende tilbakemelding til oppstartsmøtet om Thorvald Meyers gate 66/ 68:

- Plan for ny Schous plass er nylig vedtatt. Plassen er ikke regulert til bevertning. Dersom tiltakshaver ønsker servering på plassen, mellom Thorvald Meyers gate 66 og biblioteket krever dette en reguleringsendring.
- Schous plass er ikke planlagt for at det skal være serveringssted i Thorvald Meyers gate 66/ 68. Dersom tiltakshaver ønsker servering mot plassen vil dette trolig endre bruken av plassen. Utbygger må dersom de ønsker servering på tomta legge inn tilpasning av Schous plass og kostnader for oppgradering og tilpasning av plassen. Planlegging må skje i samarbeid med kommunen.
- Alle boliger skal ha en stille side, og denne siden må ligge mot Schous Plass. Etablering av et serveringssted her kan derfor være problematisk. Beboere i Thorvald Meyers gate 70 er plaget av støy ved dagens situasjon.
- Bygget bør forholde seg til høydene og linjene i dagens bebyggelse.

SAK 40/13 INFRASTRUKTUR PÅ LØRENOMRÅDET

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka ber Plan- og Bygningsetaten ta initiativ til å gjøre en vurdering av behov for infrastrukturen på Lørenområdet med tanke på grøntområder, gangveier, tverrforbindelser, møteplasser, barnehager, skole med mer.

Vedtaket sendes PBE med kopi til BUK sentralt og Byrådsavdeling for byutvikling.

Votering: Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka ber Plan- og Bygningsetaten ta initiativ til å gjøre en vurdering av behov for infrastrukturen på Lørenområdet med tanke på grøntområder, gangveier, tverrforbindelser, møteplasser, barnehager, skole med mer.

Vedtaket sendes PBE med kopi til BUK sentralt og Byrådsavdeling for byutvikling.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg BUK
Sak 42/13

Arkivsak: 201301593
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	25.11.2013

SAK 42/13 OPPSTART AV REGULERINGSARBEID - PETER MØLLERS VEI 15.
Saksnr. 201301593

Forslagsstiller:
Forslagsstiller er Skanska Bolig AS

Sammendrag:
Planområdet på 8110 m² ligger på Løren, i enden av Peter Møllers vei mot Dag Hammarskjølds vei. Det planlegges bygninger i "hesteskoform" i varierte høyder 4-8 etasjer og til sammen 175 boliger. Dagens bebyggelse er forutsatt revet. Omregulering fra formål kontor/ industri til boligformål er i henhold til vedtatt kommunedelplan for Økernområdet.

Peter Møllers vei skal åpnes mot Dag Hammarskjølds vei. Dag Hammarskjølds vei er regulert med fortau langs planområdet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka er positiv til prosjektet og mener Plan- og bygningsetatens kommentarer i oppstartsmøtet forbedrer prosjektet ytterligere. Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boliger i kombinasjon med noe næring i Peter Møllers vei 15.

Bydelen har følgende merknader:

- Bevaring av trehuset på tomta vil være positivt for prosjektet. Lørenområdet er i endring og det vil trolig være lite "gammel" bebyggelse i området om få år. Bevaring av huset kan gi prosjektet tilknytning til det "gamle" Løren og gi prosjektet identitet
- I store nye boligområder hvor mange mennesker flytter inn i løpet av relativt kort tid er det ekstra viktig at det legges til rette for naturlige sosiale møteplasser, slik at beboerne får tilknytning og eierskap til sitt nærmiljø og hverandre.
- Bydelen anbefaler at det fokuseres på gode uteoppholdsarealer for ulik aktivitet og ulike aldersgrupper.
- Bydelen anbefaler at det som er av trær på tomta bevares.
- Barnehagen og boligene bør ikke ha felles utearealer.
- Bydelen ønsker at utbygger tar hensyn til sine omgivelser og til planlagte gangakser.
- Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Løren er under utarbeidelse. Det bør tas hensyn til hovedtrekkene i denne selv om planen ikke er ferdig.

- Bydelen ber forslagsstiller i ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for barnehager for spørsmål om barnehagebehov.
- Bydelen forutsetter at leilighetsfordelingen gjøres etter Oslo kommunes norm.
- Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, barnehagen, torg og møteplasser er ferdigstilt før innflytting.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.
- I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
06 NOV 2013
Sakenr.: 201301593-3
Arkivdel.: 512

HAALAND DOLATOWSKI & PARTNERS

Til grunneiere, velforeninger, naboer, samt kommunale og regionale etater som berøres av forslag til utbygging av Peter Møllers Vei 15 i Oslo.

Oslo 01.11.2013

Gnr. 124 - Bnr. 39, Peter Møllers Vei 15 Oslo

Skanska Bolig AS kunngjør herved i henhold til plan- og bygningslovens §12-1, §12-3, og §12-8 oppstart av reguleringsarbeid. **Peter Møllers Vei 15 - Gnr./Bnr: 124/39 - Bydel Grünerløkka.**

Planen fremmes av HD Arkitekter AS på vegne av Skanska Bolig AS.

Planområdet er 8,1 daa stort og omfattes av reguleringsplan S-2864 av 14.5.1986 og S-4150 av 25.5.2005 og er i dag regulert til kontor/industri.

Planforslaget vurderes å være i strid med kommuneplan 2009, da det medfører en omregulering av reguleringsplaner vedtatt før 16.12.2009. Forslaget vil likevel være i samsvar med arealstrategiene i kommuneplan 2008 og kommunedelplan for Økern, KDP 15 vedtatt 26.5.2004.

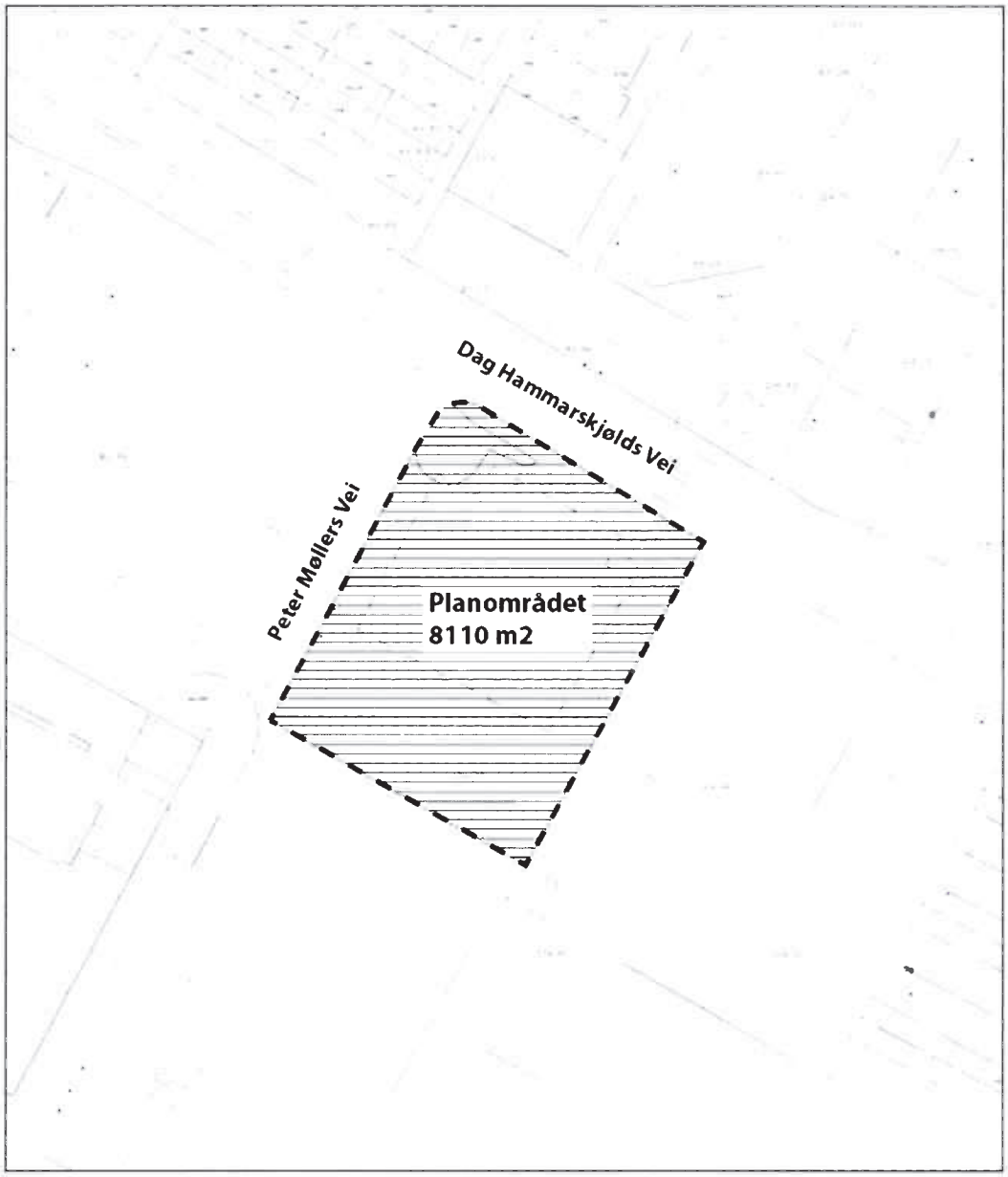
Planforslaget legger opp til å transformere området fra dagens formål som er lager og næringsvirksomhet, til formål boligbebyggelse. Det vil bli vurdert å etablere en barnehage innenfor planområdet.

Planforslaget faller ikke inn under vilkår for konsekvensutredning.

Innspill til oppstart av planarbeidet, sendes innen 25.11.2013 til:
HD Arkitekter AS
PB. 5061 Majorstuen, 0301 OSLO
E-post: post@hd-a.no
Innspillet merkes med planområdets adresse.

Spørsmål kan rettes til:
HD Arkitekter AS v/Knut M. Haaland, tlf: 916 44 920

Vedlegg:
- Kartutsnitt som viser planens avgrensning.


Dag Hammarskjølds Vei
Peter Møllers Vei
Planområdet
8110 m2

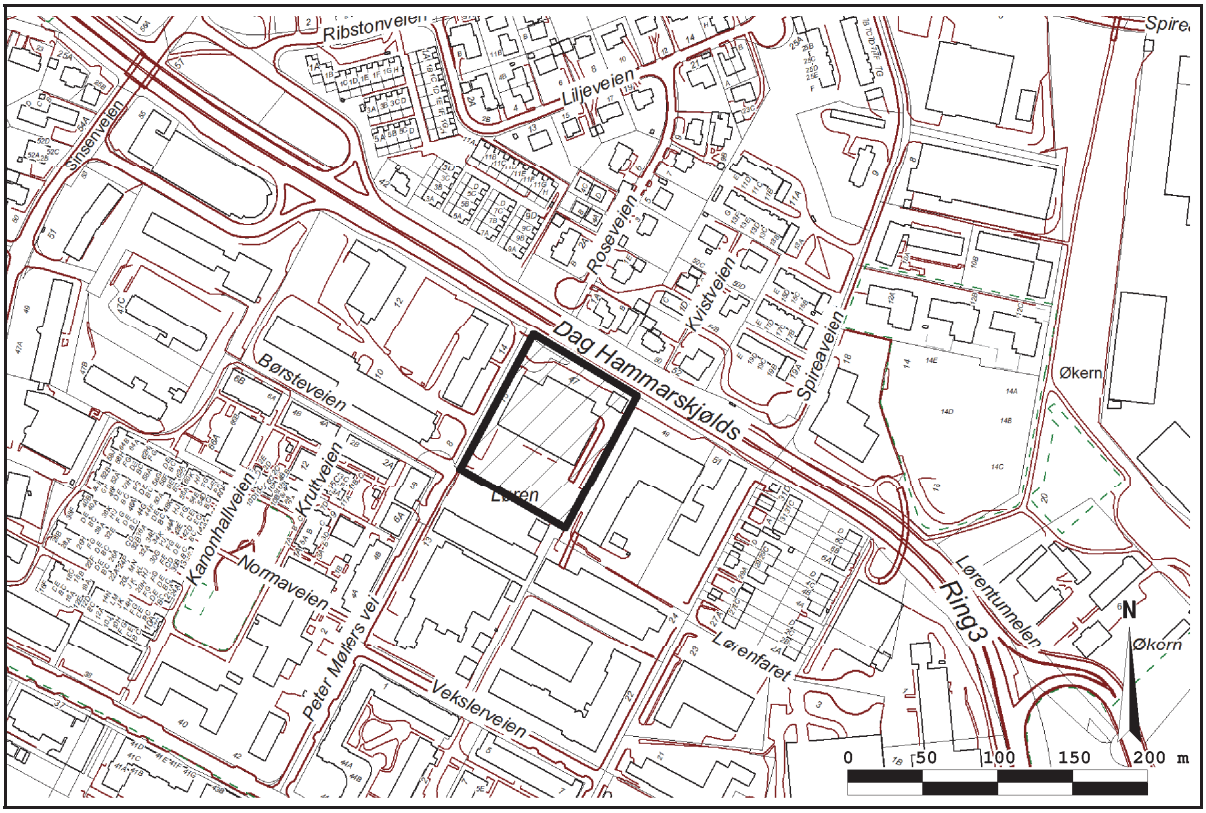
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peter Møllers vei 15, Løren
Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøtet

Området foreslås regulert til boligformål. Plan- og bygningsetaten er positiv til formålet. Foreslått utnyttelse kan aksepteres såfremt uteoppholdsarealer og bokvaliteter blir tilfredsstillende. Bebyggelsesstrukturen må styrke ønsket utvikling på Løren. Det er behov for å inkludere en barnehage i planen.

Dato:	08.10.2013		
Saksbeh., team:	Amund Schweder, OP3A	Saksnr. /dokumentnr:	201311488 – 4
Forslagsstiller:	Skanska Bolig AS	Fagkyndig:	HD Arkitekter AS
Gnr./bnr.:	124/39	Bydel:	Grünerløkka

Forsideskisse:



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

1. Fakta om prosjektet

1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:			
1.1.1 Forslagsstillers tekst: Omregulering fra formål kontor/industri til boligformål i henhold til vedtatt kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet. Hensikten med planen er å øke antall boliger i området.			
1.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar			
1.2 Arealformål og evt. hensynssoner, og ca fordeling mellom dem: Byggeområde for boliger.			
Planområdets størrelse: 8110 m^2	Utnyttelse %-BRA = 180 % BRA=14 609 m^2 %-BYA = (31 % - basert på oppgitt uteoppholdsareal) BYA= (2512 m^2- basert på oppgitt uteoppholdsareal)	Høyder: 4-8 etasjer	Uteoppholdsareal: 5598 m^2

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og føringer:
2.1.1 *Forslagsstillers tekst* <u>Kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet</u> Planområdet omfattes av felt Bn for bolig og næringsformål i Kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet. For felt Bn gjelder TU= 100-150%. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 m (ca 8 etasjer).
2.1.2 *Plan- og bygningsetatens kommentar:* <u>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (T-5/93)</u> Retningslinjene legger opp til at arealbruk og transportsystem skal fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessige gode løsninger, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Får å oppnå dette, er det hensiktigmessig å fortette i sentrumsnære byområder og rundt etablerte kollektivknutepunkt. <u>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (T-2/08)</u> Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes varierte leke- og oppholdsarealer. Det skal avsettes tilstrekkelig, stort nok og egnet areal til barnehager. <u>Kommuneplan 2009 og arealstrategikartet til kommuneplan 2008</u> Planområdet er i arealstrategikartet markert som allsidig bymiljø med stor andel boliger. <u>Kommunedelplan KDP 15 for Økernområdet</u> Eiendommen ligger i et område som er avsatt til bolig/næring (forretning/kontor) og har en tillatt TU på 100-150 %. Området er utpekt som et transformasjonsområde, der næringsvirksomhet skal erstattes med boligutvikling. Videre sikter KDP for Økernområdet på å ”gjenskape og videreutvikle den ”orden” som tidligere eksisterte i Økernområdet, før det ble oppstykket av bane- og veiføringer” (s.6). At Store ringvei legges i tunnel vil åpne for å etablere ”et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom indre by og småhusområdene opp mot Bjerke” (s.6).

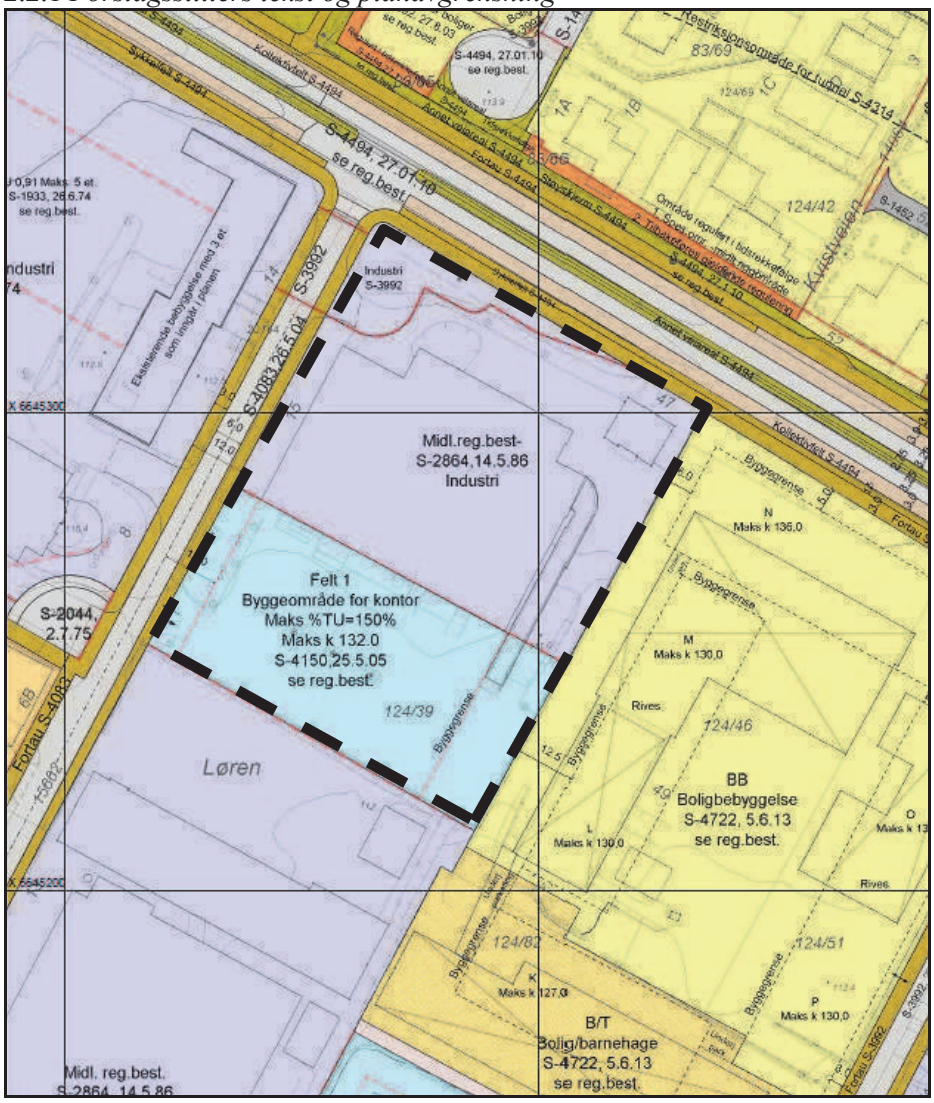
Kommunedelplan for torg og møteplasser
Planområdet er i et område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling.

Forslag til ny grøntplan - Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone
En viktig gangforbindelse er markert forbi planområdet langs Peter Møllers vei, over dag Hammarskjølds vei og videre langs Roseveien på nordsiden av dagens Ring 3.

Gjeldende regulering (KDP 15 for Økernområdet gjelder foran gjeldende regulering):
S-2864, 14.5.86. Industri. Midlertidige reguleringsbestemmelser.
S-4150, 25.5.05. Byggeområde for kontor. Maks %TU=150%, Maks k 132.0.
S-3992, 27.8.03. Industri.

2.2 Gjeldende regulering:

2.2.1 *Forslagsstillers tekst og planavgrensning*



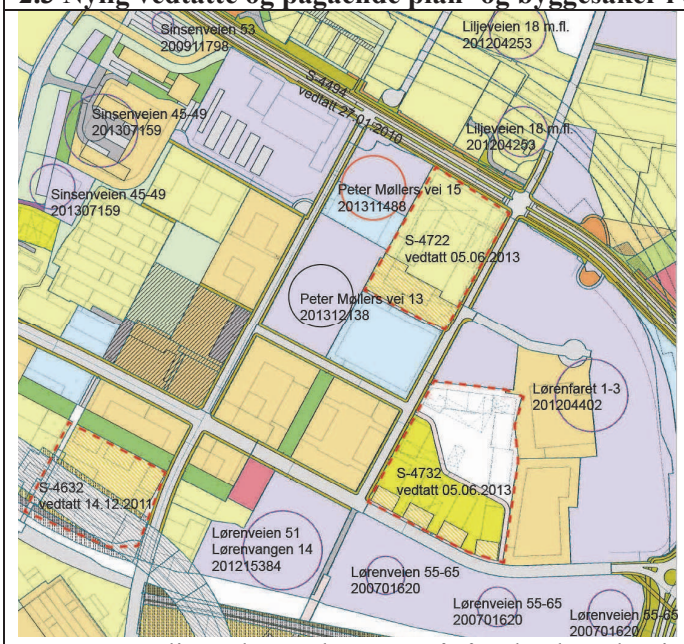
Foreslått planområde på gjeldende regulering
S-2864 av 14.5.1986 – Industriformål
S-4150 av 25.5.2005 – Kontorformål

2.2.2 *Plan- og bygningsetatens kommentar*
S-4494, 27.01.10
Reguleringsplan for veisystemet, inkludert tunnel på Store Ringvei mellom Sinsen og Økern. Peter Møllers vei skal åpnes mot Dag Hammarskjølds vei. Dag Hammarskjølds vei er regulert med fortau langs planområdet.

S-4083, 26.5.04. Offentlig trafikkformål. S-3992, 27.08.2003 offentlige trafikkområder: kjørevei, fortau)
Peter Møllers vei er regulert med fortau på begge sider.

S-3992, 27.08.2003. Byggeområde for industri
Det nordvestlige hjørnet av planområdet er regulert til byggeområde for industri i forbindelse med forrige regulering av Store Ringvei.

2.3 Nylig vedtatte og pågående plan- og byggesaker i området :



Kart over nylig vedtatte planer og pågående plansaker i området.

2.3.1: S-4722, 05.06.2013. Bolig, barnehage og gangvei. Plan vedtatt. Gangvei er regulert fra Lørenvangen og inn til planens sørvestlige hjørne for å sikre en framtidig gjennomgang mot Peter Møllers vei.

2.3.2: S-4732, 05.06.2013. Bolig, bolig/forretning/off.priv.tjenesteyting (kultur)/bevertning, gang/sykkelvei.

2.3.3: S-4632, 14.12.2011. Bolig/forretning/bevertning. Stasjonsbygg. Gangvei.

2.3.4: 201312138. Peter Møllers vei 13. Ønsker opprettholdt industrireguleringen. Nytt lagerbygg.

2.3.5: 200701620. Lørenveien 55-65. Bolig, forretning, kontor, bevertning, treningssenter, barnehage, torg og fortau.

2.3.6: 201215384. Lørenveien 51 og Lørenvangen 14. Omregulering fra næring til bolig.

2.3.7: 201204402. Lørenfaret 1-3, Økern. Ønske om flere formål: Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, undervisning, institusjon, næringsbebyggelse, kontor,

2.3.8: 200911798. Sinsenveien 53, Løren. Omregulering fra kontor til parkering.

2.3.9: 201307159. Sinsenveien 45-49, Løren. Boliger forretning og barnehage.

2.4 Enkel stedsanalyse :

2.4.1 *Forslagsstillers tekst*

Dagens situasjon

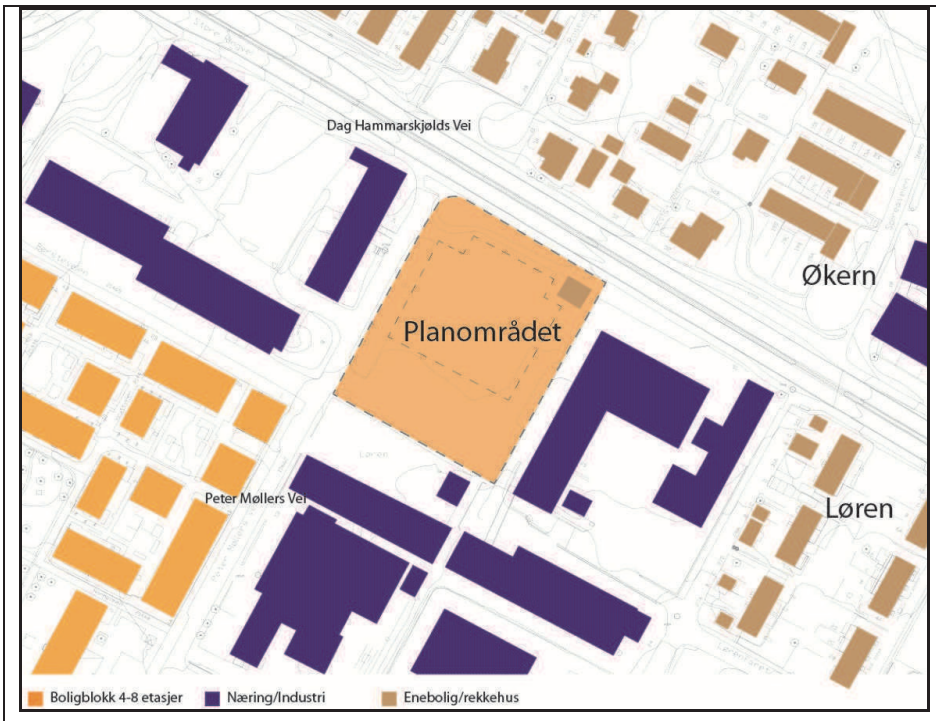
Planområdet grenser i nord mot Ring 3, i øst mot Peter Møllers vei, i syd mot eksisterende industribebyggelse og i øst mot en tomt som nylig er regulert til boligbebyggelse. Beliggenheten er sentral i forhold til T-banen på Økern og en fremtidig stasjon på Løren. Det foreligger en godkjent detaljplan for naboeiendommen mot øst, Dag Hammarskjølds vei 49-51. Detaljplanen inneholder boligbebyggelse med TU=150 %, samt barnehage. I Lørenvangen 19-21, noen kvartaler syd for vår tomt, er det godkjent et reguleringsforslag med TU=215 %.

Løren er et område under transformasjon. Ny bebyggelse med boligformål er under planlegging og vil etter hvert erstatte det tidligere industriområdet, jfr. KDP 15 for Økernområdet. På sikt er det et mål å fortette Lørenbyen med nye boliger. Planområdet ligger i randsonen av Økernområdet, men vil bidra til den helhetlige byutviklingen av Lørenbyen.

Nærområdet er i de senere årene bygget ut med boliger, næring og parkområder, samt flere nye tilbud til beboerne. Nær Lørenvangen ligger Økern senterområde, som er under utvikling for utvidet handel og flere kultur- og fritidstilbud. På motsatt side av Lørenveien ligger Obs! supermarked.

Bebyggelsesstruktur og arkitektonisk kontekst

Løren/Økernområdet er preget av blandet arkitektur. Den mest markante typologien av nyere boliganlegg er karrébebyggelse med retning parallelt med gatenettet i området. Boliganleggene er mer oppbrutt enn industribygningene, som har til dels svært lange fasader. Eiendommen består i dag av sammensatt næringsbebyggelse, men utgjør en del av et større område som i henhold til kommunedelplan for Økern ønskes transformert fra næringsvirksomhet til bolig. Det finnes enkelte eldre industribygninger i området, for eksempel bygninger tidligere tilhørende Jordan og Möllers Tran.

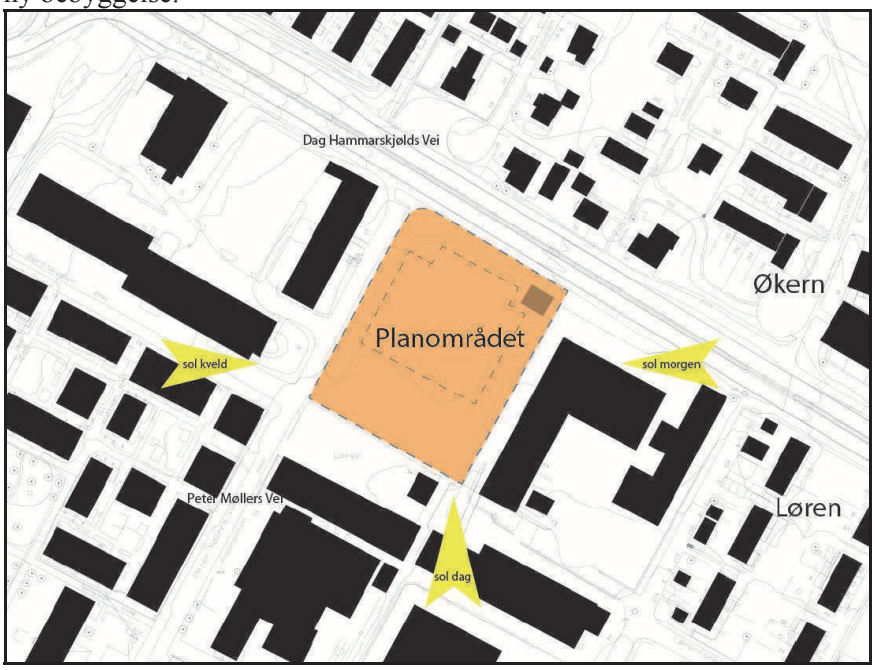


Siktlinjer og utsikt

Planområdet ligger høyt i terrenget og åpner seg mot sør, utover byen. Langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei er det fri sikt over store avstander, som gjør det lett å orientere seg både øst-vest og nord-sør.

Solforhold

Planområdet har generelt gode lysforhold hele året. Planområdet ligger slik til at det mulig å oppnå gode solforhold på felles utearealer og private terrasser og balkonger ved plassering og utforming av ny bebyggelse.



Grøntstruktur

Lørenområdet har i dag lite sammenhengende grøntareal. Området er i hovedsak et næringsområde dominert av asfalterte flater. KDP 15 inneholder krav om grøntbelter i næringsområdene samt tiltak for utvikling av forsterket grøntstruktur i de nye boligområdene. Trafikkområder skal gis parkmessig behandling med allébeplantning. Det er allerede etablert et stort parkanlegg, Peer Gynt-Parken, sørvest for planområdet. Hele planområdet er bebygget eller asfaltert, med kun smale striper med lav vegetasjon langs områdets ytre grenser.

Offentlig kommunikasjon og sykkelsti
Tomten ligger sentralt, med kort avstand til sentrum og nærhet til offentlig kommunikasjon og lokal og regional infrastruktur. Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 er en hovedvei som forbinder store deler av Oslo. Nærmeste riksvei, R4/Trondheimsveien, ligger i rimelig nærhet. Ved planområdet er det i dag 2-sidig sykkelfelt i Lørenveien. Sykkelfeltene inngår i hovedsykkelruta langs Ring 3. Det er bygd fortau langs vestsiden av Lørenvangen og sørsiden av Lørenveien. Nærmeste busstasjon er Lørenvangen, som ligger i umiddelbar nærhet. Her stopper om lag fem forskjellig bussruter. Det er i tillegg ekspressruter/flybuss langs Ring 3. Nærmeste T-Banestasjon er Økern, som ligger 900 m mot øst i ca 10 minutters gangavstand. Løren T-banestasjon er under bygging og er planlagt ferdigstilt i 2016. Stasjonen vil ligge om lag 400 m sør for planområdet.
Utviklingen på Løren er i praksis en del av transformasjonsprosessen med utvidelse av boligområdene i indre by. Byggingen av Ring 3 i tunnel fra Sinsen til Økern, samt nedskaleringen av Dag Hammarskjølds vei er en del av denne transformasjonen, som blant annet gjør det lettere for beboerne i området å komme seg fra boligområdet og opp til friområdene mot Bjerke, samt mulighet til å bruke det overordnede gang- og sykkelstinettet opp til marka og byen forøvrig. Beboerne i området vil i stor grad kunne bevege seg uavhengig av personbiltransport, via de mange kollektivtilbudene som ligger i nærheten.

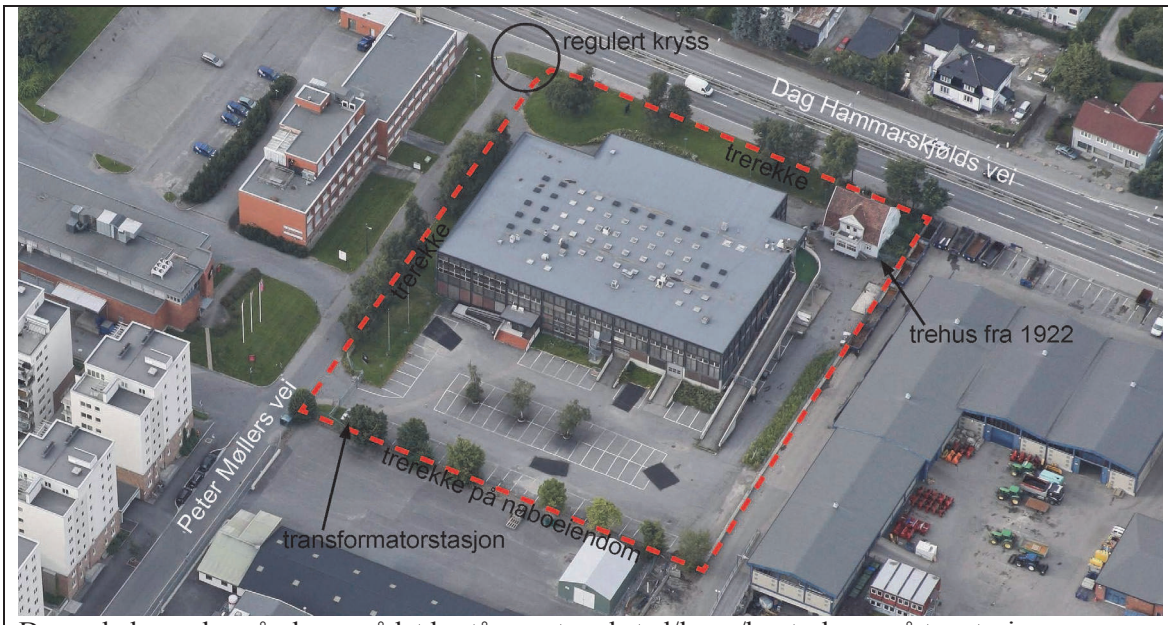
Oppsummering
Planområdet ligger i forlengelse av industriområdet på vestsiden av Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 og forholder seg til eksisterende industriområder samt lignende utbyggingsprosjekt under planlegging. På motsatt side av Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 forholder området seg til et småhusområde med eneboliger og rekkehus. Området er ikke spesielt eksponert for fjernvirkning. Det er ikke spesielle landskapstrekk som gir viktige føringer for plassering og utforming av bebyggelsen.

2.4.2 *Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:*

Planområdet er del av det store tidligere industriområdet på Løren som i dag gjennomgår en omfattende transformasjon mot et mer bymessig område med stor andel boliger.
Planområdet grenser i nord til Dag Hammarskjølds vei (store Ringvei) som skal nedskaleres til lokalvei (miljøgate) med kollektivfelt, sykkelfelt og fortau etter at Lørentunnelen ble bygget. Dette blir den sentrale byaksen gjennom Økernområdet. Peter Møllers vei er en av de tverrgående veiene som skal kobles på Dag Hammarskjølds vei. Dette vil bidra til å binde det oppstykkede Økernområdet sammen igjen. Peter Møllers og Lørenveien vil sammen med Dag Hammarskjølds vei utgjøre de viktigste gatene i Lørenområdet. Det er viktig at videre utvikling styrker gaterommene og bidrar til å gi området et bymessig preg. Utadrettet virksomhet mot gater er ønskelig.

I øst ligger en industritomt som nylig har blitt regulert til boligformål med barnehage, organisert i en åpen karréstruktur med opp til 8 etasjer. Her er det regulert inn gangvei fra Lørenvangen og inn til det sørvestlige hjørnet av eiendommen for å sikre en framtidig gjennomgang til Peter Møllers vei. Fra Lørenveien til Vekslerveien er det opparbeidet en gangvei mellom to nylig utbygde eiendommer. Det vil være naturlig å se på en forlengelse av denne videre nordover helt opp til Dag Hammarskjølds vei som en gangforbindelse/grøntdrag. I så fall vil den gå mellom Peter Møllersvei 15 og den nylig regulerte nabotomta i øst (S-4722). Byggegrenser i S-4722 er lagt 12,5 meter fra eiendomsgrensen mot PM 15 for å gi rom for et framtidig grøntdrag. Videre utvikling i området bør bidra til å videreføre den sammenvevingen som er påbegynt. Ny bebyggelse bør plasseres og henvende seg mot nye gangforbindelser og grøntdrag på en hensynsfull måte. Det er viktig at det er tydelige skiller mellom offentlige og private uterom.

Økern t-banestasjon og busslinjer i Lørenveien og Dag Hammarskjølds vei representerer det nærmeste kollektivtilbudet i dag. Ny T-banestasjon er under bygging nær der hvor Peter Møllers vei krysser Alnabanen.



Dagen bebyggelse på planområdet består av et verksted/lager/kontorbygg på tre etasjer og en tomannsbolig i tre fra 1922 i det nordøstlige hjørnet av eiendommen. Trehuset tilfører området en historisk dybde og kan tilføre kvaliteter til boligenes utearealer.
Det står en transformatorstasjon i det sørvestlige hjørnet av planområdet.
Langs planområdets grense mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei er det forhager med rekker med bjørketrær. Det står også trær på dagens parkeringsplass i den sørlige delen av tomta. På naboeiendommen i sør står det en trerekke mot planområdet. Vegetasjonen på og rundt planområdet anses som verdifull fordi det er lite vegetasjon i området rundt, men må likevel vurderes opp mot ambisjonene om bymessige gater.

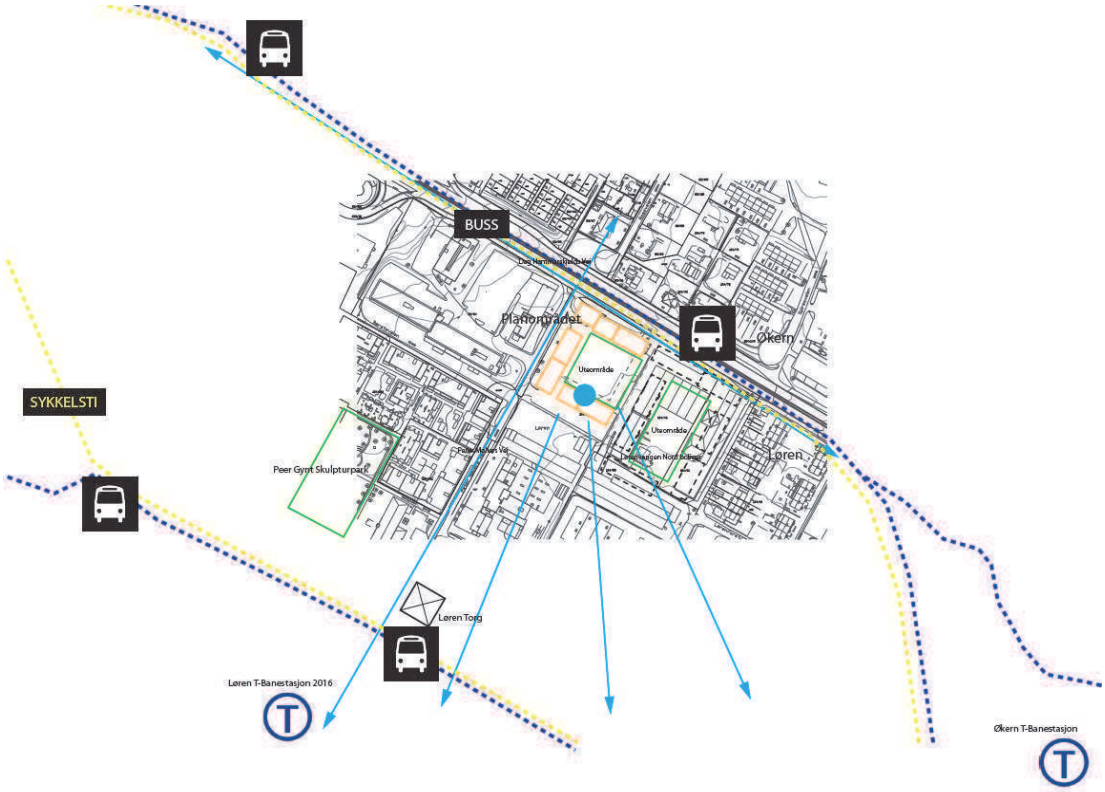
2.5 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

Tema	Oppstarts-møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	uaktuelt			*Har sjekket databasen, ikke registrert naturmangfold i/ i nærhet av planområdet. Henvisning til naturmangfoldloven.*
Ras	aktuelt			
Flom	aktuelt			
Geologiske forhold	aktuelt			*Planområdet er i aktsomhetssonen for kvikkleire.*
Kulturminner	uaktuelt			*Har sjekket databasen, ikke registrerte kulturminner i/ i nærhet av planområdet.*
Støy	aktuelt			*Deler av planområdet er i rød støysone*
Teknisk infrastruktur	aktuelt			*Det er en transformatorstasjon i det sørvestlige hjørnet av planområdet*
Barn og unges interesser	aktuelt			*Det planlegges boliger. kan bli aktuelt med barnehage.*

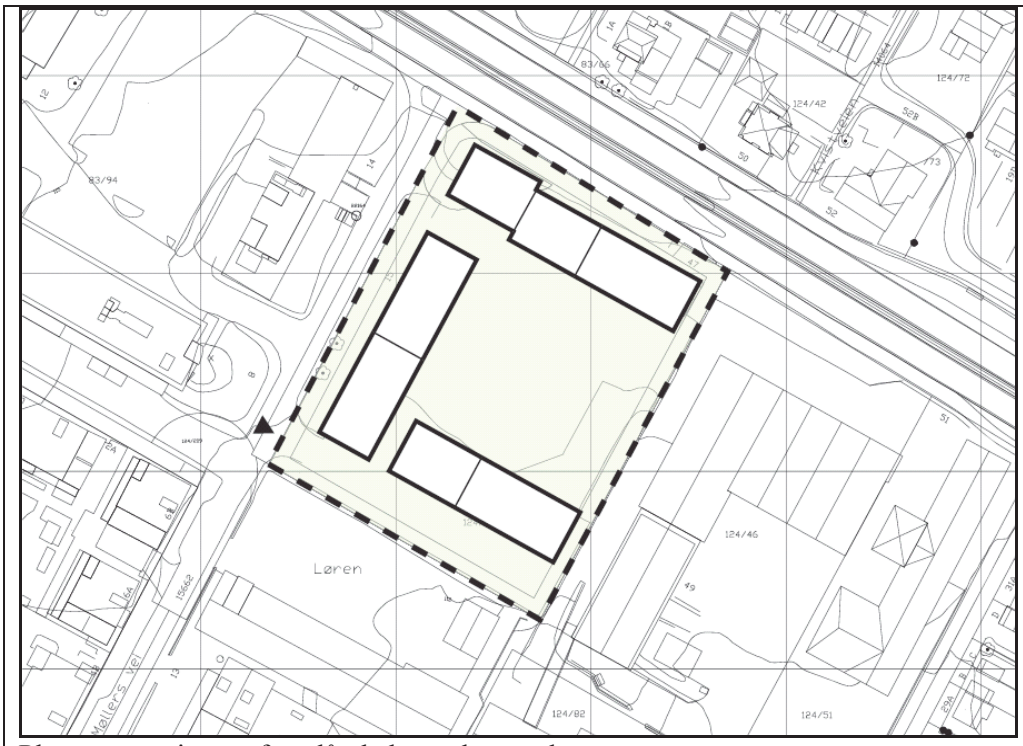
3. Hovedgrep

3.1 Beskrivelse av hovedgrep

3.1.1 *Forslagsstillers tekst*



Gjennomføring av planforslaget vil bidra til en utvikling av Lørenområdet i tråd med kommunens overordnete mål (KDP 15). Det er ønskelig at de gamle industriområdene transformeres til boliger. Sammen med tilliggende områder som også er under utvikling til boliger, vil prosjektet kunne bidra til å knytte boligområdene i indre by opp til de mer perifere områdene på Refstad, Bjerke og Risløkka. Selv om nabobebyggelse i sør og vest er kontor/ lagerbebyggelse, er disse av en slik art at boligbebyggelse ikke vil sjeneres av virksomhetene. Det er planlagt såpass mye ny boligbebyggelse i nærområdet at planområdet naturlig vil inngå i det større helhetlige boligområdet Lørenbyen er tenkt å bli.

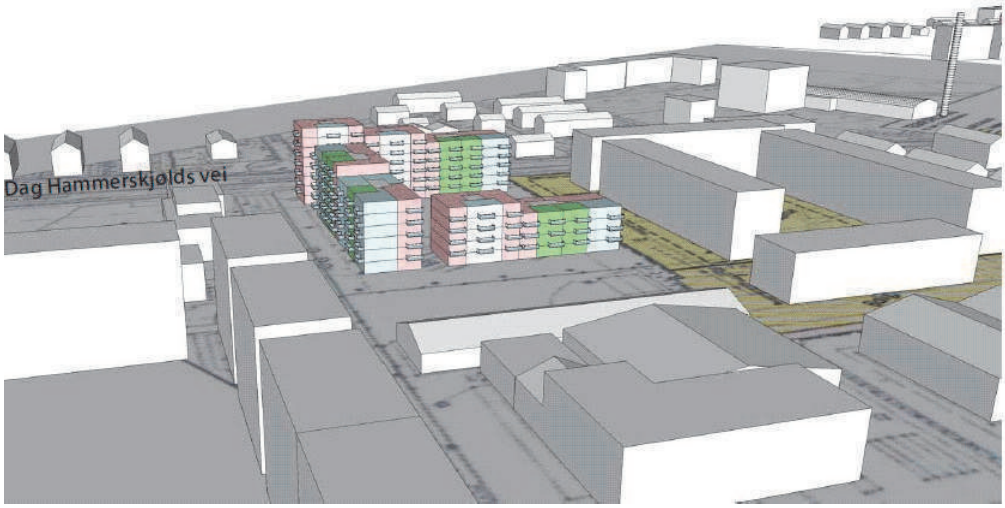


Planavgrensning og foreslått bebyggelsesstruktur

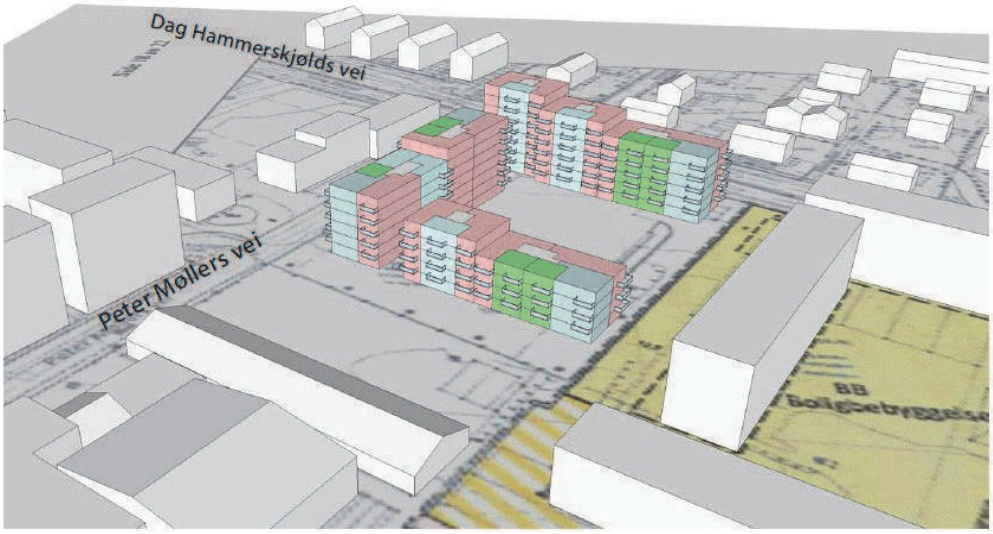
Ny bebyggelse foreslås plassert relativt tett på Dag Hammarskjølds vei/Ring 3 med samme avstand til veien som nabotomten øst for planområdet. Forslag til lengde og bredde, samt retning på ny bebyggelse utformes i henhold til solstudier og andre vesentlige parametre for en fornuftig struktur. Høyder på ny bebyggelse søkes å samsvare med den nye boligbebyggelsen sørvest for planområdet, samt nabotomten mot øst som er under utvikling.
Bebyggelsen søkes plassert på nord- og vestsiden for å gi rom for solfylte uteplasser mot sør. Parkering søkes lagt inn i parkeringskjeller under bebyggelsen.
Leiligheter i de øverste etasjene vil få utsikt sørover mot Bjørvika og Oslofjorden, samt sørøst mot Ekeberg-platået.

Avstanden til boligområdene nord for planområdet er så stor at disse ikke vil bli berørt av skygger fra ny bebyggelse i planområdet. Det vil gjøres solstudier i skissefasen for å belyse tiltakets påvirkning på nærliggende boligbebyggelse, fortrinnsvis det nye boligområdet som er regulert øst for tomten.

Ved boligutbygging vil alle utearealer bli opparbeidet som grønne områder eller som lekeområder. Planforslaget vil innebære en positiv landskapsbearbeiding.



Foreslått bebyggelse sett fra sydvest.



Foreslått bebyggelse sett fra syd.

3.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

4. Vurderinger

4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnete planer.

4.1.1. Bebyggelsesstruktur

- Tiltaket må følge opp planer og ambisjoner for Peter møllers vei og en nedskalert Dag Hammarskjølds vei. Bebyggelsens plassering og henvendelse må bidra til å gi gatene et bymessig preg.
- Funksjoner/utforming av første etasje mot Dag hammarskjølds vei og Peter Møllers vei må vurderes med hensyn til gatenes ønskede framtidige status.

- Øst/vestgående gangvei og nord/sørgående gangvei/grøntdrag må vurderes (se 2.4.2).
- Torg/møteplass må vurderes.

- Det bør ses på alternative måter å organisere bebyggelsen på for å optimalisere bla. sol-/dagslysforhold, uteoppholdsarealer og sammenheng med tilstøtende områder.
- Det bør vurderes å bevare eksisterende trehus nordøst på planområdet.

4.1.2. Uteoppholdsarealer

- Foreslått utnyttelse kan være akeptabelt såfremt uteoppholdsarealer og bokvalitet er tilfredsstillende.
- Totalt uteoppholdsareal medregnet private balkonger skal utgjøre minst 25% av m^2 BRA bolig. Minst 75 % av uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk, og av dette skal minst 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl.15:00.
- Det må jobbes bevisst med utformingen av uteoppholdsarealene for å oppnå lune og gode kvaliteter i en rettvinklet og "hard" plan. Dette bør være fullt mulig innenfor foreslått struktur.
- Det bør vurderes å bevare eksisterende trehus nordøst på planområdet da det kan tilføre uteoppholdsarealene gode kvaliteter og bidra til en historisk dybde i området.
- Trær i planområdets randsone bør søkes bevart. Bredde og utforming av Peter Møllers vei må vurderes og i nødvendig grad inkluderes i planen

4.1.3. Barnehage

- En barnehage på minimum 4 avdelinger må tas inn i planen. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, bestillerenhet for barnehager, melder at både bydel Bjerke og bydel Grünerløkka har behov for nye plasser fra og med 2018. Et boligprosjekt med 175 boliger vil i seg selv generere behov for barnehageplasser.
- Uteoppholdsarealer for barnehage må være tilfredsstillende.

4.1.4. Boligsammensetning

- Det bør ses på muligheter for en mer variert boligsammensetning med ulike boligtypologier (f.eks boliger over flere etasjer). Leilighetsfordeling må være i henhold til vedtatt norm for indre by.

4.1.5. Boligkvaliteter

- Hovedsakelig nordvendte leiligheter som bør unngås. Det må tilstrebes gode dagslysforhold for alle boliger.

4.2 Plan- og bygningsetatens samlete faglige vurdering og anbefaling

Plan- og bygningsetaten er positiv til boliger på eiendommen. Foreslått utnyttelse er akseptabel hvis prosjektet kan få gode bokvaliteter og uteoppholdsarealer.
Det bør ses på alternative bebyggelsesstrukturer for å oppnå best mulige sol-/dagslysforhold, uteoppholdsarealer og sammenheng med området rundt.
En barnehage på minimum 4 avdelinger må tas inn i planen.
En mer variert boligsammensetning med ulike boligtypologier bør vurderes. Hovedsakelig nordvendte leiligheter bør unngås.
Det er positivt at det legges opp til et stort, godt gårdsrom. Det må jobbes bevisst med utformingen av gårdsrommet for å oppnå varierte og gode uteoppholdsarealer. Eksisterende trehus nordøst på planområdet bør vurderes bevart fordi det kan tilføre uteoppholdsarealene gode kvaliteter og bidra til å gi området

historisk dybde. Trær i planområdets randsone bør søkes bevart. Bredde og utforming av Peter Møllers vei må vurderes og i nødvendig grad inkluderes i planen. All parkering må legges under terreng. Eventuelle krav om rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av gangvei sør på planområdet og gangvei/ friområde mot øst må vurderes i videre planprosess.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

5. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

5.1 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

5.2 Analyser og studier

Planforslaget skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Trafikkanalyse
- Støyutredning
- ROS-analyse
- Miljøteknisk undersøkelse (jfr. 2.4.2).
- Geologiske undersøkelser
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai?/skal vise sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm

5.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen

- Bebyggelsens plassering og henvendelse mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate.
- Funksjoner og utforming av første etasje mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate må vurderes med hensyn til gatenes ønskede karakter.
- Eventuell gangvei (se 2.4.2)
- Eventuelt gangvei/grøntdrag (se 2.4.2)
- Utearealenes størrelse og brukbarhet.
- Leilighetsfordeling og boligtyper
- Beskrivelse av planens kvalitetsmessige bidrag til videre utvikling av Lørenbyen.

5.4 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

Bymiljøetaten bør involveres i videre planarbeid for å se hvordan eksisterende trær langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei kan bevares, samtidig som fortau/gangvei kan opparbeides.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør involveres i videre planarbeid for å avklare eventuelt behov for utbyggingsavtale.

Forslaget vurderes å være i strid med kommuneplan 2009, fordi det medfører en omregulering av reguleringsplaner vedtatt før 16.12.2009. Forslaget vil likevel være i samsvar med arealstrategiene i

kommuneplan 2008 og kommunedelplanen for Økernområdet. Ved kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid må det opplyses særskilt om dette.

5.5 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE
Dersom etatens føringer ikke følges, vil det bli vurdert å utarbeide alternativ.

5.6 Forslag til tema for dialog
Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et dialogmøte etter at varslingen er avsluttet, for å diskutere evt. nye momenter som fremkommer gjennom denne. Det må i oppstartsmøtet avtales når forhåndsvarsling, og dermed dialogmøtet, skal finne sted.

Aktuelle tema for dialogmøter vil være:

- Bebyggelsesstruktur med tanke på ønsket utvikling av Løren og påvirking av tilstøtende områder.
- Gangveier/grøntdrag
- Utearealer
- Barnehage

Vedlegg

Foto fra Peter Møllers vei sett nordover. Bebyggelsen på planområdet kan skimtes i bakgrunnen midt i bildet. Industri til høyre, nyere boliger til venstre.

Planområdet sett fra vest. En rekke med bjørketrær står langs planområdet mot Peter Møllers vei.

Ubebygd areal på planområdet.

Bebyggelse på andre siden av Peter Møllers vei. Dag Hammarskjølds vei i bakgrunnen.

Gammelt trehus i planområdets nordøstre hjørne.

Dag Hammarskjølds vei forbi planområdet i nord. Peter Møllers vei skal åpnes mot Dag Hammarskjølds vei her.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: HD arkitekter AS **Dato: 23.10.2013**
Fra: Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: Amund Schweder **Saksnr: 201311488**

Peter Møllers vei 15, Løren
Referat fra oppstartsmøte

Forslagsstiller/tiltakshaver: Skanska Bolig AS	Saksnummer: 201311488
Fagkyndig: Knut Magne Haaland	Dokumentnummer: 9
Bydel: Grünerløkka	Saksbehandler/enhet: Amund Schweder OP3A
Gnr./bnr.: 124/39	

Tilstede: Amund Schweder, PBE
Marcus Hothman, PBE
Knut Magne Haaland, HD arkitekter AS
Bjørn Fagerhøy, HD arkitekter AS
Helge Hogstad, Skanska Bolig AS
Morten Brodin, Skanska Bolig AS

1. Gjennomgang av konklusjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring ved oppstartsmøte

Plan- og bygningsetatens konklusjon
Plan- og bygningsetaten er positiv til boliger på eiendommen. Foreslått utnyttelse er akseptabel hvis prosjektet kan få gode bokvaliteter og uteoppholdsarealer.
Det bør ses på alternative bebyggelsesstrukturer for å oppnå best mulige sol-/dagslysforhold, uteoppholdsarealer og sammenheng med området rundt.
En barnehage på minimum 4 avdelinger må tas inn i planen.
En mer variert boligsammensetning med ulike boligtypologier bør vurderes. Hovedsakelig nordvendte leiligheter bør unngås.
Det er positivt at det legges opp til et stort, godt gårdsrom. Det må jobbes bevisst med utformingen av gårdsrommet for å oppnå varierte og gode uteoppholdsarealer. Eksisterende trehus nordøst på planområdet bør vurderes bevart fordi det kan tilføre uteoppholdsarealene gode kvaliteter og bidra til å gi området historisk dybde. Trær i planområdets randsone bør søkes bevart. Bredde og utforming av Peter Møllers vei må vurderes og i nødvendig grad inkluderes i planen. All parkering må legges under terreng. Eventuelle krav om rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av gangvei sør på planområdet og gangvei/ friområde mot øst må vurderes i videre planprosess.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

Dersom etatens føringer ikke følges, vil det bli vurdert å utarbeide alternativ.

Forslagstillers kommentarer

- *Grøntdrag/gangforbindelser:* Forlagsstiller (FS) er i utgangspunktet positive til intensjonen om å sikre gangforbindelser og grøntdrag forbi/gjennom planområdet, men er usikre på hvordan dette bør gjøres og om det skal gjøres innenfor eiendommen. Det ble blant annet diskutert hvorvidt planområdet skal utvides. Hvis det i denne planen skal sikres en videreføring av gangveien fra naboeiendommen i øst, så må planområdet utvides til å omfatte deler av naboeiendommen i sør. FS mener et eventuelt rekkefølgekrav for gangveier på arealer utenfor deres eiendom vil gi stor uforutsigbarhet for gjennomføring av planen, da dette kan utløse både en ekspropriasjonssak og en refusjonssak. Dette er så tunge og tidkrevende prosesser, at de vil kunne gi betydelige forsinkelser i realiseringen av prosjektet. Når det gjelder videreføring av gangveg fra naboeiendommen i øst (langs vår eiendomsgrense i sør), vil det ikke være naturlig å legge denne på vår eiendom, siden tilknytningspunkter i begge ender ligger lengre sør. Det er derfor mer naturlig at denne gangveien blir regulert sammen med eiendommen i sør, og da ikke som en del av vår plan.
- *Gammelt trehus:* FS er i utgangspunktet ikke interessert i å beholde trehuset, men vil vurdere dette.
- *Utadrettet virksomhet:* FS spurte om hva slags næring som er ønskelig/aktuelt og hvor eventuell næring i første etasje bør legges.
- *Barnehage:* FS opplever kravet om barnehage som strengt, og mener det kan bli vanskelig å få til et godt boligprosjekt hvis det skal inkludere en fireavdelings barnehage.
- *Uteoppholdsarealer:* FS pekte på at det i område- og prosessavklaringen er nevnt to forskjellige krav til sol på uteoppholdsareal. FS spurte om det kan være aktuelt med sambruk av utearealer for boligene og barnehagen, og om et eventuelt offentlig tilgjengelig grøntdrag mot øst kan regnes som uteoppholdsarealer.
- *Boligsammensetning:* FS mener kravene til tilgjengelig boenhet i TEK 10 gjør det vanskelig å etablere boliger over flere etasjer i prosjektet fordi de må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- *Torg/møteplass:* FS var usikre på hvilke krav som stilles til eventuelt torg/møteplass.

PBEs kommentarer

- *Grøntdrag/gangforbindelser: PBE ser utfordringene med å få til de ønskede gangforbindelsene, og vil forsøke å finne en løsning på dette.*

Etterskrift: PBE er enige i at det ikke er hensiktsmessig å utvide planområdet til å omfatte deler av naboeiendom i sør for å regulere gangvei med tilhørende rekkefølgekrav. PBE mener imidlertid at det bør reguleres gangvei langs eiendomsgrensen i sør og i øst for å etablere forbindelser gjennom storkvartalet. PBE vurderer å gå i dialog med grunneier på naboeiendommen i øst for å få til en midlertidig forbindelse fra enden av den regulerte gangveien opp til det sørøstre hjørnet av planområdet i Peter Møllers vei 15.

- *Gammelt trehus: Huset kan tilføre området verdi. Det kan være en mulighet å flytte huset, hvis dette skulle vise seg å være hensiktsmessig. Huset kan eksempelvis inneholdefellesfunksjoner for boligene eller være en del av barnehagen. PBE presiserte at trehuset ikke er det viktigste temaet i denne saken.*
- *Utadrettet virksomhet: PBE ga foreløpig ikke føringer for nøyaktig plassering og type virksomhet som ønskes, men understreket at hensikten må være å bidra til å gi gatene som tangerer planområdet et bymessig preg.*
- *Barnehage: Både bydel Bjerke og bydel Grünerløkka har behov for barnehageplasser. Grunnen*

til at det ønskes minst fire avdelinger er rent driftsøkonomisk. PBE opprettholder kravet om å regulere inn barnehage.

Etterskrift: Hvis behovet tilsier det kan det være aktuelt å etablere færre avdelinger i Peter Møllers vei 15 som driftes i felleskap med barnehagen som er regulert på naboeiendommen i øst.

- *Uteoppholdsarealer: Under 4.1.2. i område- og prosessavklaringen står de kravene som PBE mener bør gjelde. Det er ikke ønskelig å basere seg på sambruk av uteoppholdsarealer for boliger og barnehage. Boligene skal i utgangspunktet ha tilstrekkelig andel uteoppholdsarealer uavhengig av barnehagen.*
- *Boligsammensetning: PBE var enige i at lovverket legger begrensninger for boligsammensetningen, i alle fall innenfor blokktypologien. Leilighetsfordeling skal være i henhold til ny norm for indre by, vedtatt høsten 2013.*
- *Torg/møteplass: Det viktige er at planen bidrar til området med en form for offentlig tilgjengelig forbindelse/møteplass. Gangforbindelser over planområdet kan være et slikt bidrag.*

2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

2.2 Analyser og studier

Planforslaget skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Trafikkanalyse
- Støyutredning
- ROS-analyse
- Miljøteknisk undersøkelse (jfr. 2.4.2).
- Geologiske undersøkelser
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai?/skal vise sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm

Forslagstillers tilbakemeldinger

FS pekte på at det i område- og prosessavklaringen er nevnt to forskjellige krav til sol på uteoppholdsareal. FS lurte på om det var behov for luftforurensningsutredning.
FS lurte også på om det var spesielle krav til den geologiske undersøkelsen.

PBEs kommentarer

Når det gjelder krav til sol på uteoppholdsareal, så er det det som står under 4.1.2 i område- og prosessavklaringen som gjelder. FS må vurdere luftforurensing og om det er behov for en utredning.

Etterskrift: Forslagsstillers er selv ansvarlige for å vurdere hva den geologiske undersøkelsen skal inneholde.

2.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen

- Bebyggelsens plassering og henvendelse mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate.
- Funksjoner og utforming av første etasje mot Dag Hammarskjølds gate og Peter Møllers gate må vurderes med hensyn til gatenes ønskede karakter.
- Eventuell gangvei (se 2.4.2)
- Eventuelt gangvei/grøntdrag (se 2.4.2)
- Utearealenes størrelse og brukbarhet.
- Leilighetsfordeling og boligtyper
- Beskrivelse av planens kvalitetsmessige bidrag til videre utvikling av Lørenbyen.

3. Dialogmøter
Det er ønskelig med dialogmøter om:

- Bebyggelsesstruktur
- Gangveier/grøntdrag
- Utearealer
- Barnehage i tillegg til
- Kart og bestemmelser

Det ble ikke avtalt noen rekkefølge oppstartsmøtet. Nedenfor er det i etterkant satt opp forslag til dialogmøter.

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar
3.1 Om forhåndsuttalelser	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet.	(1-2 uker etter avsluttet varsling) Foreløpig dato: 25.11.2013	FS
3.2 Gangforbindelser.	Forslag til gangforbindelser og eventuelle utvidelser av planområdet/samarbeid med grunneiere for tilliggende eiendommer.	-	FS/PBE
3.3 Bebyggelsesstruktur, utearealer og barnehage.	Skissemessig forslag til bebyggelsesstruktur og barnehage.	-	FS
3.4 Kart og bestemmelser	Utkast til kart og bestemmelser. Planbeskrivelse / aktuelle utdrag fra planbeskrivelsen.	-	FS

4. Samarbeids-/medvirkningsprosesser

4.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser
Bymiljøetaten bør involveres i videre planarbeid for å se hvordan eksisterende trær langs Dag Hammarskjølds vei og Peter Møllers vei kan bevares, samtidig som fortau/gangvei kan opparbeides.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør involveres i videre planarbeid for å avklare eventuelt behov for utbyggingsavtale.

Forslaget vurderes å være i strid med kommuneplan 2009, fordi det medfører en omregulering av reguleringsplaner vedtatt før 16.12.2009. Forslaget vil likevel være i samsvar med arealstrategiene i kommuneplan 2008 og kommunedelplanen for Økernområdet. Ved kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid må det opplyses særskilt om dette.

Forslagstillers tilbakemeldinger
FS stilte spørsmål ved om EBY er rett instans å kontakte vedrørende utbyggingsavtale. FS vil ta kontakt med Bymiljøetaten om utbyggingsavtale før eventuell kontakt med EBY.

PBEs kommentarer
BYM er rett instans når det gjelder utbyggingsavtaler for vei. Det er mulig EBY er rett instans hvis det

også gjelder utbyggingsavtaler for torg/park/gangvei.

5. Fremdrift	**Dato**	**Ansvar**
5.1 Varsle oppstart	**01.11.2013**	**FS**
5.2 Innsendelse av planforslag	**25.02.2013**	**FS**

5. Avsluttende informasjon	
5.1 Informasjon om oppstartspakker	**FS er klar over oppstartspakker på PBEs nettsider.**
5.2 Gjennomgang av varslingsliste	**Varslingsliste ble ikke gjennomgått i møtet, men er vedlagt i referatet.**

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Saksfremlegg BUK
Sak 43/13

Arkivsak: 201291336
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	25.11.13

SAK 43/13 SØKNADSPLIKTIG ENDRING AV GODKJENT UTESERVERING – KORSGATA 25
Saksnr. 201291336

Sammendrag: Det er i bakgården i Korsgata 25 satt opp flere bord og stoler enn tillatt i rammetillatelsen av 01.08.2013. Tiltakshaver er bedt om å rette opp i forholdet og søker derfor om tillatelse til flere bord og stoler i uteserveringen i bakgården. Plan- og bygningsetaten ber om bydelens uttalelse til endringen.

Representanter fra Sameiet Markveien 56 møtte i byutviklingskomiteens møte 02. september 2013 og gjorde oppmerksom på ulovlig igangsatt uteservering og ulovlig oppføring av ventilasjons- og avtrekksanlegg i Korsgata 25. Representantene gjorde også oppmerksom på at det er satt opp flere bord enn det rammetillatelsen tillot. Klagen som ble lest opp ble sendt Plan- og bygningsetaten, og er utgangspunkt for saken.

Tidligere behandling i bydelen: Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka ga i møte 26.06.13 Advokatfirmaet Ræder AS medhold i klage på avslag på tillatelse til uteservering i bakgården i Korsgata 25. Vedtaket var enstemmig.

Vedtaket fattet 26.06.13 lyder:
"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. (…)"

BUKs vedtak var i strid med komiteens tidligere vedtak i saken 26.11.12, hvor komiteen, også enstemmig, frarådet uteservering samme sted.

Vedtaket fattet 26.11.12 lyder:
”Søker ønsker servering i bakgårdsbygningen og på gårdsplassen i Korsgata 25. Bygården mot Korsgata har soveromsvinduer som vender ut mot bakgården. Avstanden mellom forgårdsbygningen og bakgårdsbygningen er i underkant av 15 meter og det er her uteserveringen er tenkt plassert. Adkomsten til lokalet er gjennom bakgården. I vedlagte medisinskfaglige uttalelse fra bydelsoverlegen står det blant annet: "Bydelsoverlegen vurderer at etablering av

uteservering i bakgården i Korsgata 25 vil kunne medføre helseskadelig støy, jf. forskrift om begrensning av støy§ 1, punkt 1 og 2, for berørte naboer, samt at boligene i nærområdet vil kunne miste en stille side og tilgang til egne uteareal med tilfredsstillende støyforhold."

Helse- og sosialkomiteen i bydelen har flere behandlet søknad om skjenkebevilling i Korsgata 25. På bakgrunn av bydelsoverlegens medisinskfaglige uttalelse har helse og sosialkomiteen hver gang frarådet at skjenkebevilling gis for bakgården.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Byutviklingskomiteens endring i holdning til uteservering i bakgården i Korsgata 25 var på bakgrunn av uteserveringens begrensede omfang, både i utstrekning og i antall sitteplasser.
I Korsgata 25 og nabogårdene er det boliger med soveromsvinduer ut mot bakgården. Alle boliger skal ha en stille side. Bakgården er disse boligenes stille side. Bydel Grünerløkka fraråder en utvidelse av uteserveringen i bakgården i Korsgata 25, med fare for å forringe boligforholdene for disse boligene.

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 søknadspliktig 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 søknadspliktig, 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

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 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 dørutsparing 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 bakeriutsalg 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 dispenseres 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

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens 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 dørutsparing og vindu i garasjeport. Grad av utnytting 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. Klagene 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 medfører helsefarlig støy for berørte naboer, det henvises til en forskrift om begrensning 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 fyldig 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.

<u>Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv samt ivaretakelse av kulturell verdi</u>

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 reguleringens § 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. Naboen 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 strøksgatene 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 bemerker ber om at det settes vilkår for eventuelle dispensasjoner fra formål, naboen nevner dette kun for utserveringen, 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.

<u>Avvik fra krav i TEK10</u>
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 utformning 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. etasjen. 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 vektes 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 etterkomming 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:

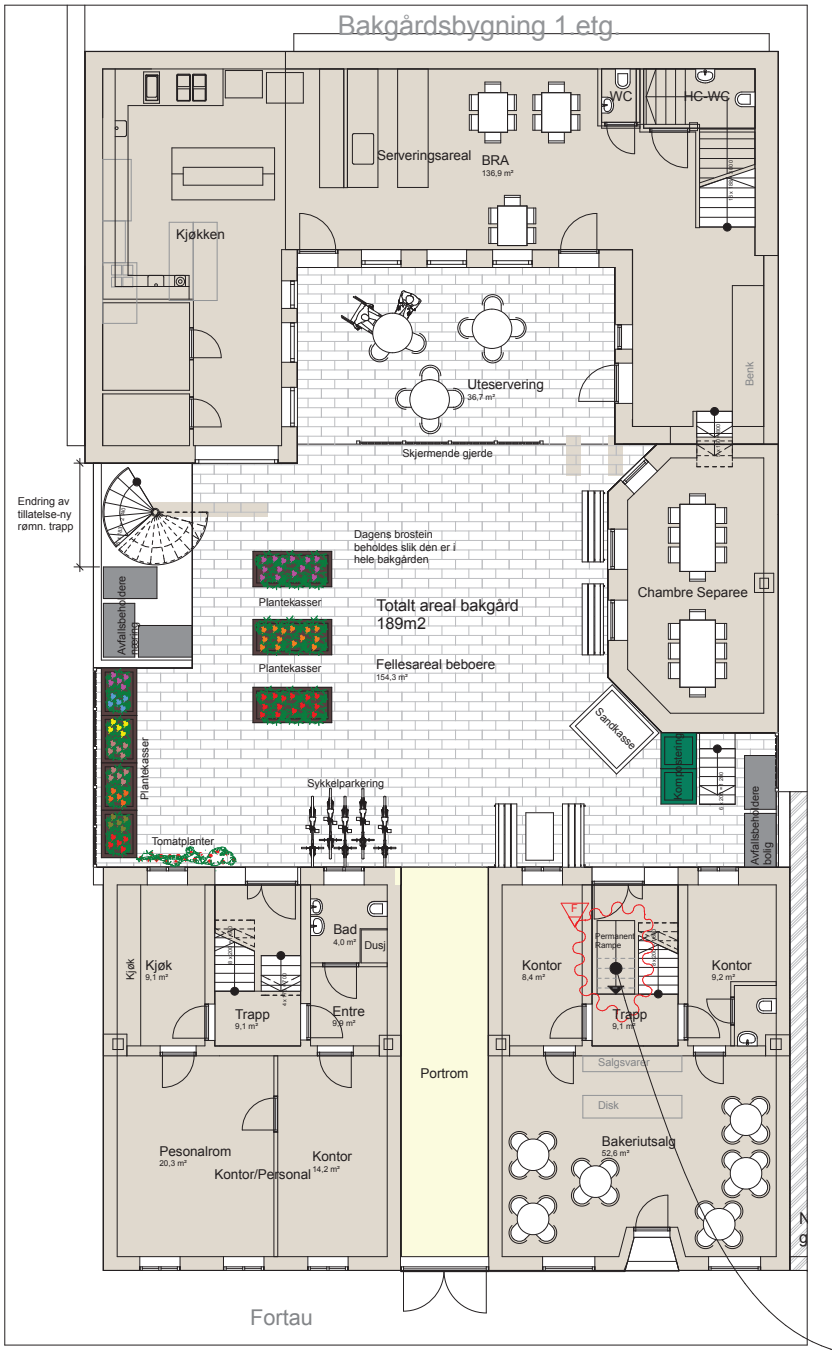
Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Vedlegg vann

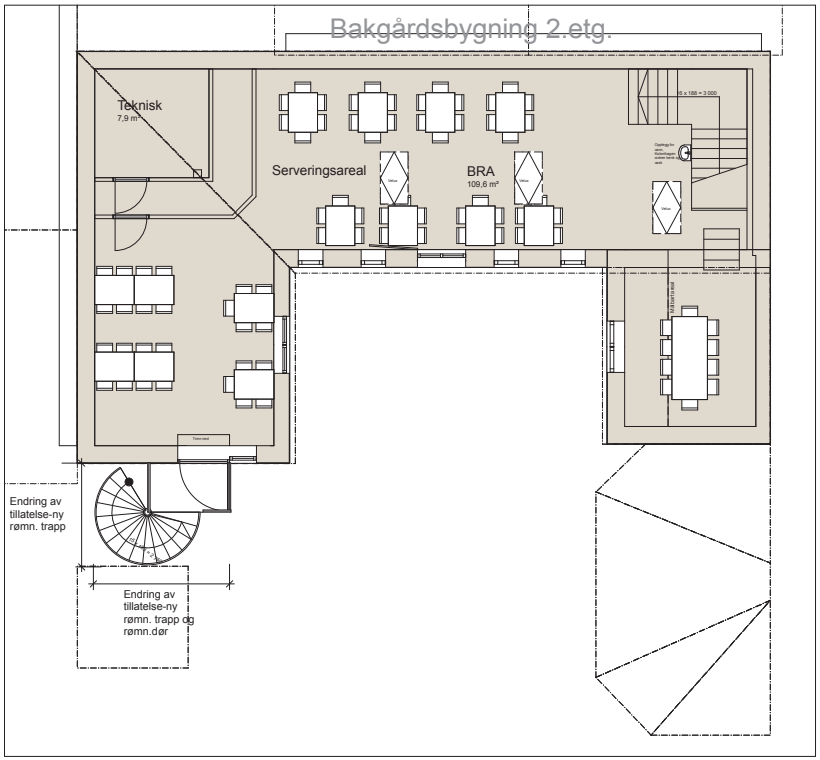
Kopi til:
Korsgata 25 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO, mh@merkantilbygg.no
Styret i Thorvald Meyers gate 85, 0256 Oslo, ved Siri Koren Furre, siri@thm85.no
Sameiet Markveien 56, v./styreleder Per Anders Jørgensen, Markveien 56, 0256 Oslo
Nedre løkka borettslag, PB8944 Youngstorget, 0028 Oslo

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

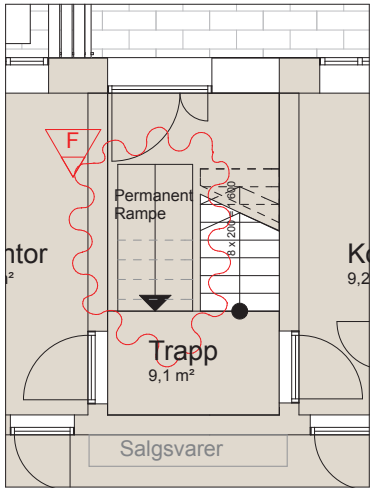
E-06



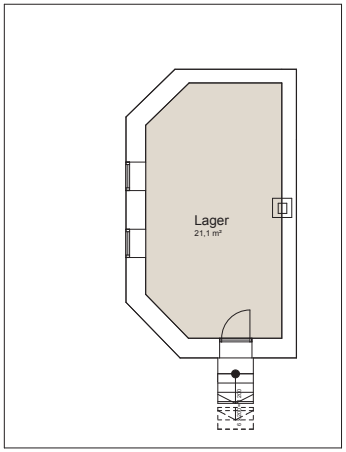
1.etasje



2.etasje



Innsetting av permanent rampe



Kjeller

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-K1	

Type tegning: Ny plan bakgård Kj., 1., og 2.etg

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 beboerne	153m2
Uteservering	36m2
Totalt:	189m2

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, rømningstrapp, 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
Sagveien 23C III
0459 OSLO
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 Kontroll: HW

Filnavn: Korsgata 25.pln

Dato: 07.01.13 Dato

Målestokk: 1:100, 1:142,86, 1:50

Kontroll utferende: Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: M-025

Tegningsnr.: A20-K1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Ny plan bakgård Kj., 1., og 2.etg

PBE sak nr 2012 14603 , Eiendom 228/136

Viser til brev om anmodning om uttalelse - Korsgata 25.

Vi i Kolonihagen Grünerløkka har forhold oss til rammebetingelsene gitt av næringsetaten og tilgjengelig veileding 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:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201214603-16	201291336-6	Gro Borgersrud, 23 42 26 36	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.

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

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.

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 godkjennelser. PBE har ikke gitt brukstillatelse for utearealene og utbygger har heller ikke søkt om igangsettingstillatelse. Næringsetaten har gitt godkjennelse til servering og skjenking ute, men under forutsetning av at utbygger følger de pålegg, forskrifter og godkjennelser 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 alkolhol 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

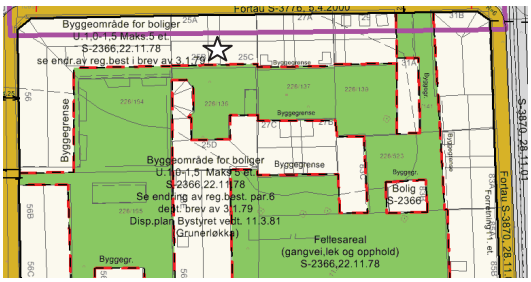
BRUKSENDRING KORSGATA 25 - KLAGE PÅ MANGLENDE TILLATELSER - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

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 godkjennelse.

§ 5. De åpne områdene skal nyttes til fellesareal for adkomst, lek og opphold.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
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

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).

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Saksfremlegg BUK sak 44/13

Arkivsak: 201301768
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	25.11.2013

SAK 44/13 ANMODNING OM UTTALELSE HELGESENS GATE 44 - BRUKSENDRING
Saksnr. 201301768

Søker: Inoventio Engineering AS for Luli & Sev AS.

Sammendrag:
I søknadsskjema sendt Plan- og bygningsetaten søker tiltakshaver om følgende:

Søker ønsker å bruksendre 1. etasje i Helgesens gate 44 til bevertning. Lokalene er i dag i bruk som kontorer. I etasjene over er det boliger. Opplysningene som ligger til grunn for bydelens uttalelse er basert på tiltakshavers opplysninger.

Merknader til tiltaket: Det er sendt nabovarsler og ikke kommet merknader.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- Bydel Grünerløkka forutsetter at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkanlegg, tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter.
- Bydelen har erfaring med at naboer av serveringssteder opplever støy både fra gjester, musikk og ventilasjon som sjenerende. Bydelen ber derfor tiltakshaver tenke støyreduserende tiltak på alle områder.
- Bydelen ønsker også å gjøre oppmerksom på at matlukt fra ventilasjonen er noe mange naboer opplever som problematisk.
- Bydelen forutsetter at vinduer fra serveringslokale mot bakgården ikke kan åpnes og at besøkende til restauranten ikke skal benytte bakgården.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.
- Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydelen viser til Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser og anbefaler at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, håndtering av avfall, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.

Med disse punktene etterfulgt har bydelen ingen innsigelser til bruksendringen av Helgesens gate 44. Bydelen ønsker å gjøre oppmerksom på at denne uttalelsen er gjort på bakgrunn av tiltakshavers opplysninger. Uttalelsen må regnes som foreløpig.

INOVENTIO ENGINEERING AS
Postboks 76
1411 Kolbotn

Tlf: +47 6699 4050
www.inoventio.no
post@inoventio.no

Grünerløkka Bydel
Markveien 57
Oslo
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Kolbotn, den 9. oktober 2013

Orientering om ny Kafe på Grünerløkka

Huset med adressen Helgesensgt. 44 ligger rett over for Sofienberg parkens. Helgesensgt. 44, er en etasjebolig, hvor 1. etasje, har været anvendt til Advokatkontor i en del år. Ny eier ønsker å anvende lokalene til Kafe.
Lokalene er lyse og er velegnet til kafedrift.I nærområdet er der ikke langt til kiosk, Take away og en restaurant, så kafe vil passe fint inn i lokalområdet..

Kafeen vil servere konditori med kaker, brød, rundstykker. Dessuten er der ønske om å servere lett varm mat. Der er ikke ønske om alkoholservering på kafeen.

Omsøkt sak krever bruksendring for lokalene. Eier av huset er orientert og innforstått med prosjektet. Der er sendt nabovarsler ut til alle naboer for bruksendring. Der er ikke innkommet innvendinger fra noen naboer.

Saksdokumenter er sendt Oslo kommune den 19. september. Sak ble avvist bl.a. da «Grünerløkka Bydel» ikke var blitt hørt om prosjektet.

Undertegnede arbeider i Inoventio Engineering AS, der er ansvarlig søker. Undertegnede har fått til oppgave og representere tiltakshaver av lokalene, Luli & Sev As, med Org.nr. 912 173 275, i å orientere Grünerløkka Bydel.

Vi ber Grünerløkka Bydel om å behandle saken, så hurtig som mulig. Vi beklager selvfølgelig at Grünerløkka Bydel ikke er orientert før nu, noe som enten tiltakshaver eller ansvarlig søker skulle ha gjort.

Til orientering er Arbeidstilsynet tilsendt saken

Med vennlig Hilsen

Inoventio Engineering As
v/ Sivilingeniør JH. Jørgensen

Vedlegg: Utvalgte Saksdokumenter tilsendt Oslo kommune.

Kopi til Tiltakshaver

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
12 SEPT. 2013
SAKSNR:

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
19 SEPT. 2013
SAKSNR: 201312093-2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

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

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

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 oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 227	Bnr. 225	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr. / Kommune: Oslo kommune
	Adresse: Helgesens gate 44				Postnr. 0553 / Poststed: Oslo
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☐ Annet: Beskriv: Kafè	Bygn.typekode (jf. s. 2): 533

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			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
Oppretting/endring av matrikkelenhet *)**	☐ Grunneiendom *)	☐ Anleggseiendom	☐ 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 eier underskriver i feltet for tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 3	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 –	☐
Tegninger	E	1 –	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 –	☐
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**
Foretak: Inoventio Engineering AS	Org.nr. 889 112 352	Navn: Sevdali Dzeliloski
Adresse: Postboks 76		Adresse: Mina Beiteplukksvei 83
Postnr. 1411 / Poststed: KOLBOTN		Postnr. 1272 / Poststed: OSLO
Kontaktperson: Jørgen H. Jørgensen	Telefon: 64 94 26 06 / Mobiltelefon: 47 32 66 34	Eventuelt organisasjonsnummer: 912 173 275
E-post: jorgen.jorgensen@inoventio.no		E-post / Telefon (dagtid): 22 61 57 03
Dato: 18.07.2013	Underskrift	Dato: 28.08.2013 / Underskrift: Sevdalidz
Gjentas med blokkbokstaver: JØRGEN H. JØRGENSEN		Gjentas med blokkbokstaver: SEVDALI DZELILOSKI

INNKALT
Konsulentvirksomhet innen planlegger / entreprenører / bygg og hytter
Constantinovn. 24, 1410 Kolbotn, Tlf. +47 66 99 ...
E-post: post@inoventio.no www.inoventio.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

J.H.Jørgensen 12. september 2013

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK – GNR 227 BNR 225 I OSLO KOMMUNE

Vedlagt oversendes søknad om bruksendring fra kontor til kafè bilagt tegninger som viser sist godkjente og omsøkt situasjon med snitt og ventilasjonstegning.

Som det framgår av organisasjonsplanen er Luli & Sev AS, Helgesens gate 44, 0553 Oslo, Org nr 912 173 275 tiltakshavere.

Når det gjelder nabovarsling er Teglverksgata 2 seksjon nr 1, seksjon nr 2 og seksjon nr 4 varslet i samme brev.
Det samme gjelder de 4 hjemmelshavere til Teglverkstomta AS.

Det er ved fristens utløp ikke kommet bemerkninger til de utsendte nabovarsler.

Med hilsen

J.H.Jørgensen

INOVENTIO
ingeniører / arkitekter / entreprenører / hus og hytter
Bergensveien 24 1410 Kolbotn Tlf.+47 66 99 40 50
E-post: post@inventio.no www.inventio.no

Bilagsliste Helgesens gate 44 - Bruksendring fra kontor til kafè

Søknad om tillatelse til tiltak
Følgeskriv
Bilagsliste
Organisasjonsplan for prosjektet

C1 Opplysninger gitt i nabovarsel
C2 Kvittering for utsendte nabovarsler
C3 Naboliste

D1 Situasjonskart i 1:500

Tegninger i 1:100
E1 Plan lokaler sist godkjent
E2 Plan lokaler omsøkt
E3 Snitt omsøkt
E4 Ventilasjonstegninger

G1 Søknad om ansvarsrett for Inoventio Engineering AS
G2 Sentral godkjenning for Inoventio Engineering AS
G3 Søknad om ansvarsrett for Noram Produkter AS
G4 Sentral godkjenning for Noram Prodkkter AS
G5 Søknad om ansvarsrett for Fagmester Rør Safet Ismaili
G6 Sentral godkjenning for Fagmester Rør Safet Ismaili
G7 Gjennomføringsplan
G8 Plan for uavhengig kontroll

Q1 Hjemmelshavers tillatelse
Q2 Søknad om Arbeidstilsynets samtykke

Ski, den 31.08.2013

Jørgen H. Jørgensen

Vedlegg nr.
C – 1

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

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.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
227	225			Helgesens gate 44	0553	Oslo

Eier/fester	Kommune
	Oslo kommune

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [x] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Bruksendring av del av 1. etasje fra kontor til kafè.

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
Luli & Sev AS

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Sevdali Dzeliloski		22 61 57 03	

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/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Inoventio Engineering AS	Postboks 76
Postnr. / Poststed	**E-post**
1411 KOLBOTN	jorgen.jorgensen@inoventio.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	[x]
Situasjonsplan	D	1 —	[ ]
Tegninger snitt, fasade	E	1 —	[ ]
Andre vedlegg	Q	—	[x]

Underskrift

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

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Ski	27.08.2013	
		Gjentas med blokkbokstaver: JØRGEN H. JØRGENSEN

Gnr: 227 Bnr: 226	HELGESENS GATE 46		Eiendomsinfo
Eier	: HELGESENSGT 46 BRL	Org.nr.	: 00001173339
Adresse	:	Rolle	: Hjemmelshaver
Postnummer/sted	:	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		

Gnr: 227 Bnr: 321	SOFIENBERGGATA 14		Eiendomsinfo
Eier	: OSLO KOMMUNE	Org.nr.	: 958935420
Adresse	: RÅDHUSET,	Rolle	: Hjemmelshaver
Postnummer/sted	: 0037OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		

Nabovarsel sendes til **Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo**

Gnr: 227 Bnr: 399	TEGLVERKSGATA 1		Eiendomsinfo
Eier	: TEGLVERKSG 1 BORETTSLAG	Org.nr.	: 964490066
Adresse	: c/o Ekspert Rgnskap AS, Hafrsfjordgata 8	Rolle	: Hjemmelshaver
Postnummer/sted	: 0273OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		

Gnr: 227 Bnr: 400	HELGESENS GATE 42 E	m.fl.	Eiendomsinfo
Eier	: TEGLVERKSGATA 2 SNR 1 AS	Org.nr.	: 994895192
Adresse	: Postboks 2735 Solli,	Rolle	: Fester
Postnummer/sted	: 0204OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		
Eier	: TEGLVERKSTOMTA AS	Org.nr.	: 982749549
Adresse	: c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika	Rolle	: Hjemmelshaver
Postnummer/sted	: 0124OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		
Eier	: TEGLVERKSGATA 2 SNR 2 AS	Org.nr.	: 994895273
Adresse	: Postboks 2735 Solli,	Rolle	: Fester
Postnummer/sted	: 0204OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		
Eier	: TEGLVERKSTOMTA AS	Org.nr.	: 982749549
Adresse	: c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika	Rolle	: Hjemmelshaver
Postnummer/sted	: 0124OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		
Eier	: TEGLVERKSGATA 2 AS	Org.nr.	: 987568976
Adresse	: Mølleparken 6,	Rolle	: Fester
Postnummer/sted	: 0459OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		
Eier	: TEGLVERKSTOMTA AS	Org.nr.	: 982749549
Adresse	: c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika	Rolle	: Hjemmelshaver
Postnummer/sted	: 0124OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		
Eier	: TEGLVERKSGATA 2 SNR 4 AS	Org.nr.	: 994895311
Adresse	: Postboks 2735 Solli,	Rolle	: Fester
Postnummer/sted	: 0204OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		
Eier	: TEGLVERKSTOMTA AS	Org.nr.	: 982749549
Adresse	: c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika	Rolle	: Hjemmelshaver
Postnummer/sted	: 0124OSLO	Ideel andel	: 1/1
Status eier	:		

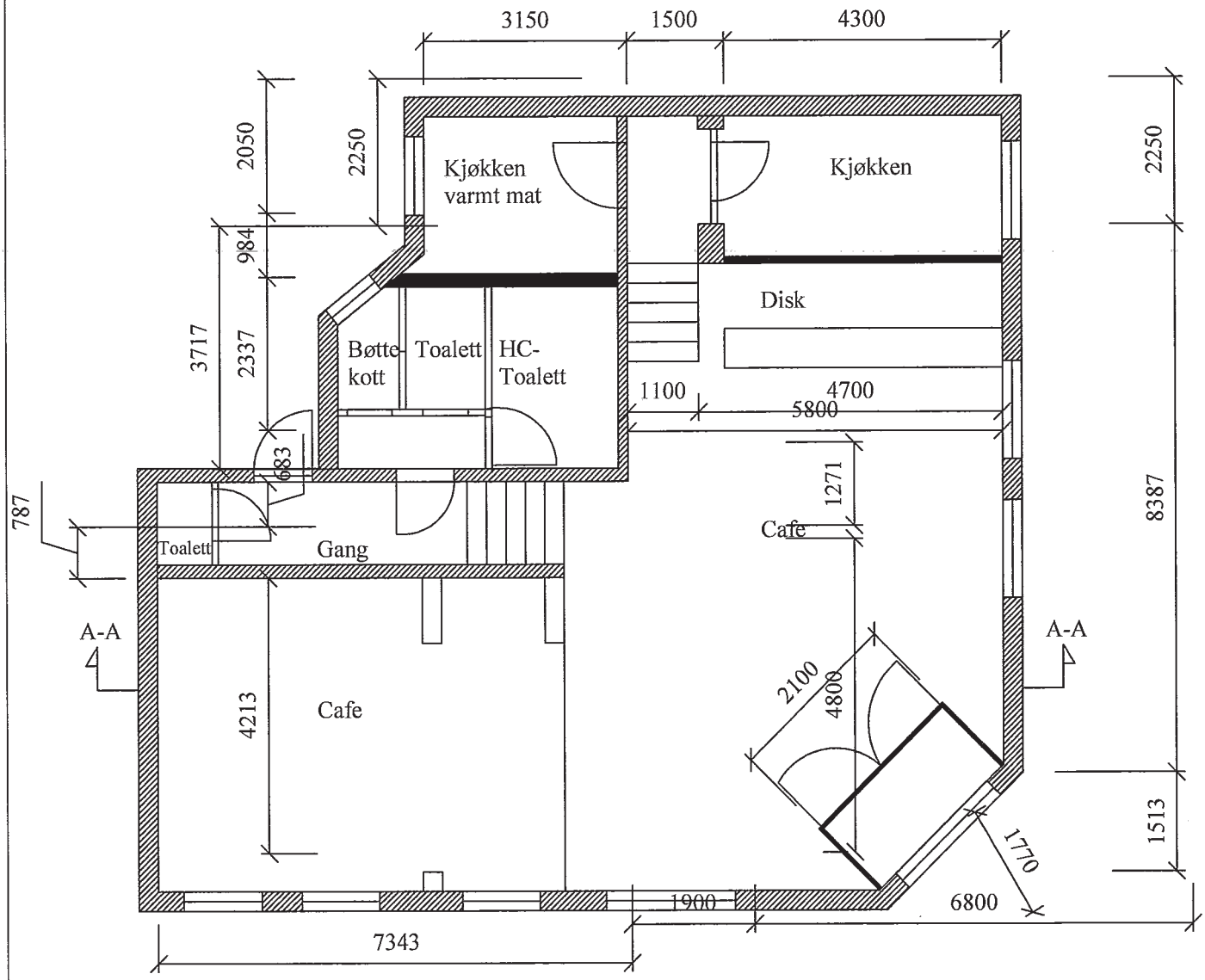
Tiltakshaver er:	Luli & Sev AS Helgesens gate 44 0553 Oslo	Org nr 912 173 275
Kontaktperson Telefon E-post		
Ansvarlig søker	Inoventio Engineering AS Postboks 76 1411 Kolbotn Jørgen Jørgensen	Org nr 889 112 352
Telefon E-post	47 32 66 34 jorgen.jorgensen@inoventio.no	
Sanitærinstallasjoner	Fagmester Rør Safet Ismaili Østlifaret 3 1476 Rasta	Org nr 993 916 293
Kontaktperson Telefon E-post	Safet Ismaili 473 08 669 safetism@hotmail.com	
Ventilasjon	Noram produkter AS Gamle Ringeriksvei 125 1356 Bekkestua	Org nr 985 411 832
Kontaktperson Telefon E-post	Gard H. Skjelstad 67 10 55 00 Mobil 99 09 00 40 gard@noramas.no	
Arbeidstilsynet	**Besøksadresse:** Stenersgate 1 D **Postadresse:** Arbeidstilsynet Oslo Postboks 4720 Sluppen, 7468 Trondheim **Telefon:** 815 48 222 **E-post:** post@arbeidstilsynet.no	

Brønnøysundregistrene

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

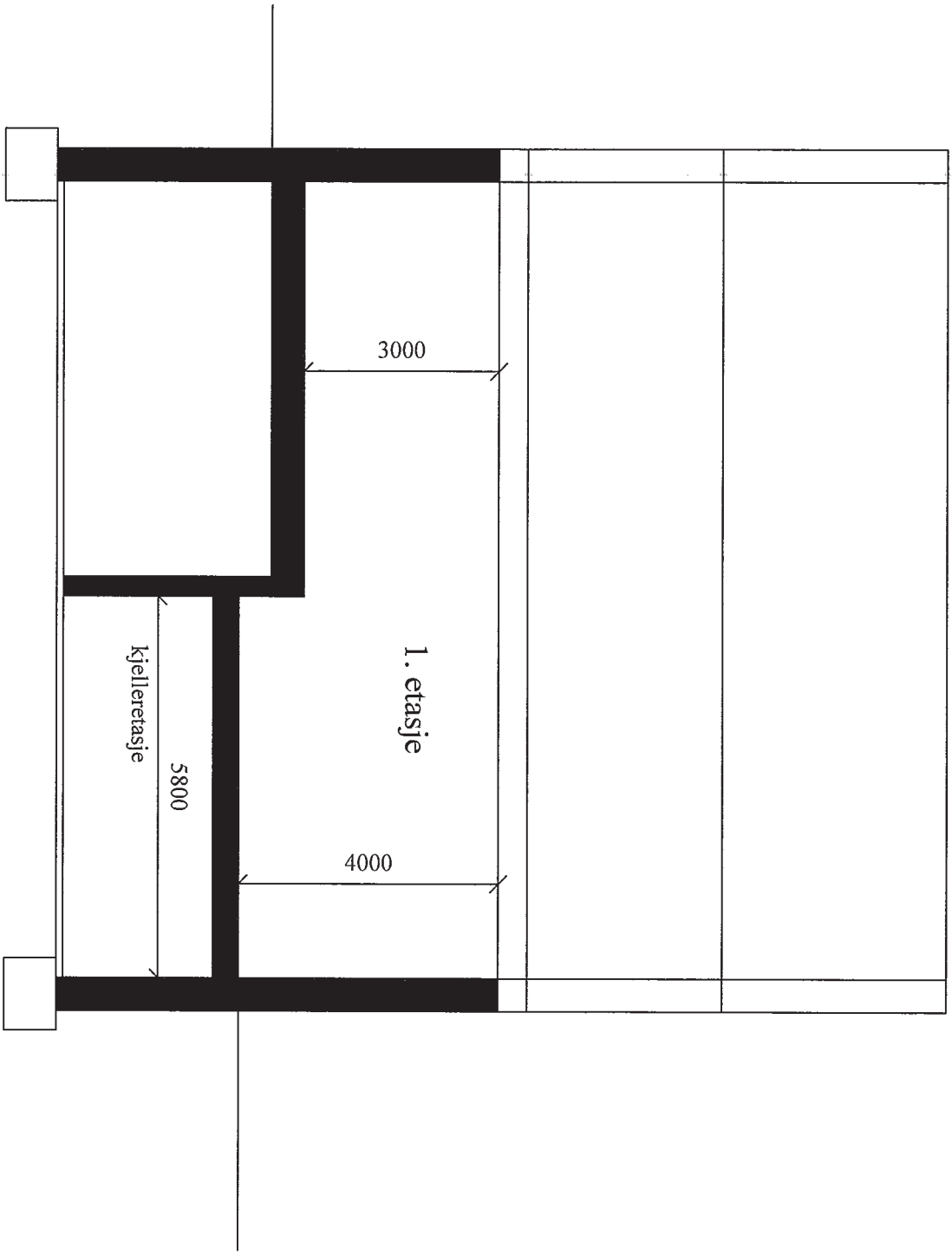
Organisasjonsnummer:	912 173 275
Navn/foretaksnavn:	LULI & SEV AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Helgesens gate 44 0553 OSLO
Kommune:	OSLO
Postadresse:	-
Registrert i Enhetsregisteret:	03.07.2013
Stiftelsesdato:	07.06.2013
Daglig leder/ adm.direktør:	Sevdali Dzeliloski
Vedtektsfestet formål:	Drift av kafe, konditori, gatekjøkken samt annen tilknyttet virksomhet.
Virksomhet/art/bransje:	Drift av kafe, konditori, gatekjøkken samt annen tilknyttet virksomhet.
Næringskode(r):	56.101 Drift av restauranter og kafeer
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret
Styre:	
Styrets leder:	Lulzim Ademi
Varamedlem:	Sevdali Dzeliloski
Signatur:	Daglig leder alene eller styrets leder alene.
Prokura:	Daglig leder alene eller styrets leder alene.
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 893 857 702 ØKOLAB AS Kristian Augusts gate 5 0164 OSLO

E2



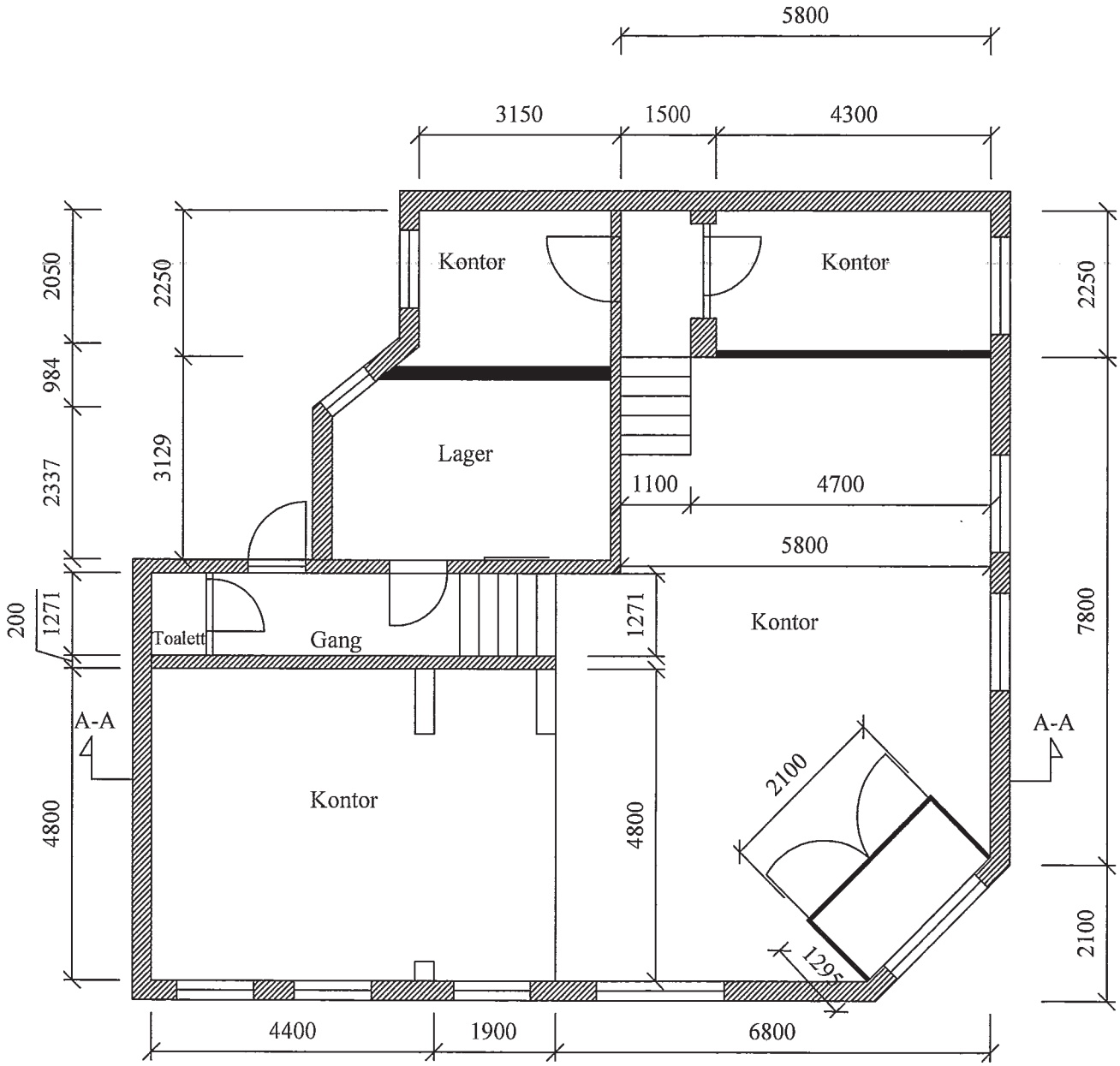
Helgesens gate 44, 0553 Oslo	Tegning nr:	B 01-02 B
Innhold: Lokaler omsøkt situasjon	Målestokk: 1:100	Underskrift og telefon
Tiltakshaver: Luli & Sev AS Gnr 227 bnr 25 i Oslo kommune	Dato: 19.09.2013	47 32 66 34

E3



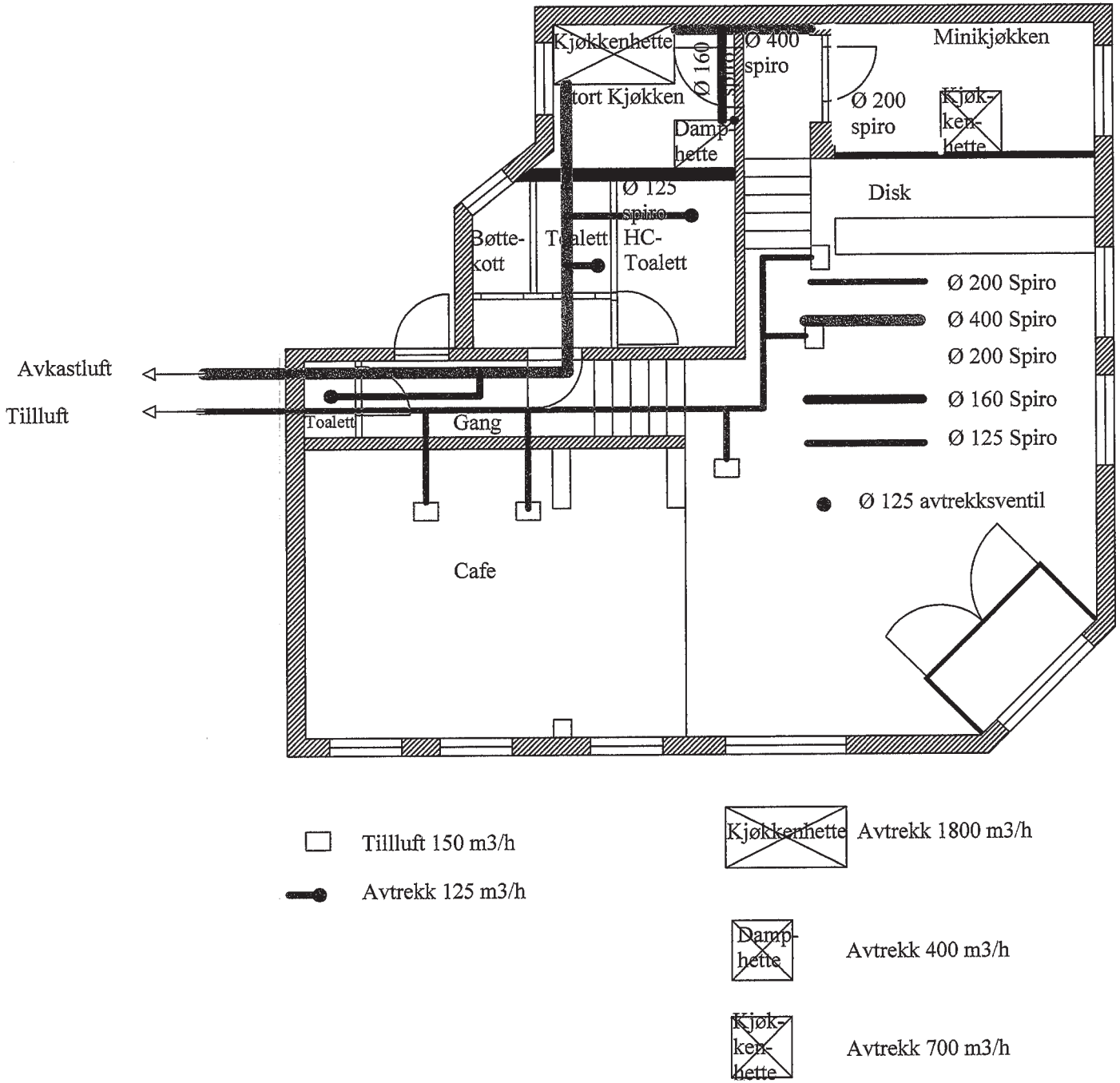
Helgesens gate 44, 0553 Oslo	Tegning nr:	B 01-03
Innhold: Snitt	Målestokk: 1:100	Underskrift og telefon
Tiltakshaver: Luli & Sev AS Gnr 227 bnr 25 i Oslo kommune	Dato: 31.08.2013	47 32 66 34

E1



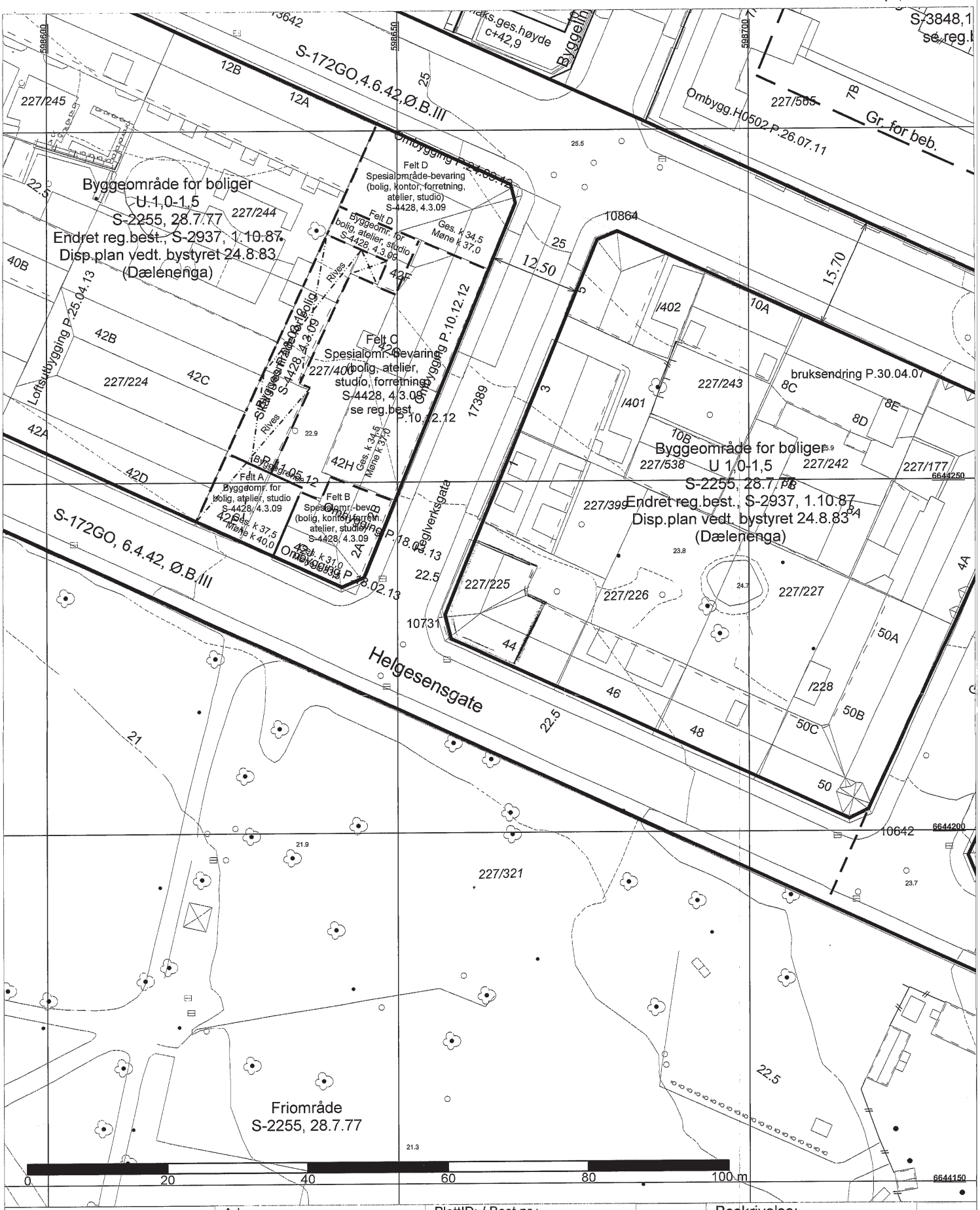
Helgesens gate 44, 0553 Oslo	Tegning nr:	B 01A01 B
Innhold: Lokaler sist godkjent situasjon	Målestokk: 1:100	Underskrift og telefon
Tiltakshaver: Luli & Sev AS Gnr 227 bnr 25 i Oslo kommune	Dato: 19.09.2013	47 32 66 34

Ventilasjonstegning



Helgesens gate 44, 0553 Oslo	Tegning nr:	B 01-04
Innhold: Spredenett for ventilasjon med luftmengder	Målestokk: 1:100	Underskrift og telefon
Tiltakshaver: Luli & Sev AS Gnr 227 bnr 25 i Oslo kommune	Dato: 31.08.2013	47 32 66 84

D1



Plan- og bygningsetaten	Adresse: Helgesensgate 44	PlottID: / Best.nr.: 11141 /		Beskrivelse:
		Deres ref: Helgesensgate 44		
Dato: 07.06.2013	Gnr/Bnr: 227/225			
Bruker: BIBA	Kartet er sammenstillt for: Byggesak.	Kommentar:		
Målestokk 1:500				
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-4		NR:
Høydegrunnlag: Oslo lokal				
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)			Dato:
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune		Det er registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet		Revidert dato:
Originalformat A3		Se tegnforklaring på eget ark.		

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Saksfremlegg BUK
Sak 45/13

Arkivsak: 201291336
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	25.11.13

SAK 45/13 VARSEL OM GJENOPPTAKELSE AV REGULERINGSARBEID FOR FLERBRUKSHALL PÅ DÆLENENGA IDRETTSPLASS
Saksnr. 201291336

Sammendrag: Grindaker as Landskapsarkitekter har meldt at reguleringsarbeidet for flerbrukshall på Dælenenga gjenopptas. Det foreslås to alternative plasseringer av flerbrukshallen: rive klubbhuset og plassere hallen der klubbhuset står i dag eller restaurering av klubbhuset og plassering av hallen mellom klubbhuset og fotballbanen.

Det har tidligere vært gjort flere forsøk på å få på plass en regulering for flerbrukshall på Dælenenga, men interessemotsetningen på området er komplisert. Det er behov for flere flerbrukshaller på Grünerløkka og på Dælenenga er det et stort etablert idrettsmiljø.

Anlegget har kulturhistorisk verneverdi som et eldre bevart idrettsanlegg i Oslo sentrum. Byantikvaren har i tidligere runde i saken uttalt at bygningen med murer, paviljonger og utvendig trappeanlegg er verneverdig. Dagens klubbhus ble oppført i 1926. Bygningen i nyklassisistisk stil er tegnet av arkitekt Harald Aaars, og er oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste. Videre har anlegget en godt synlig plass i miljøet og har sterke arkitektoniske kvaliteter fra 1920-tallet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka er positiv til at arbeidet med flerbrukshall på Dælenenga idrettsplass gjenopptas. Det er et stort behov for en flerbrukshall i området.

Bydelen ønsker foreløpig ikke å ta stilling til plassering av flerbrukshallen.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Grindaker as Landskapsarkitekter postboks 1340 Vika 0113 Oslo, Klingenbergsgata 7 A
tel. (+47) 23 11 34 40 www.grindaker.no org.nr 944 389 407 MVA

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
01 NOV 2013
Saksnr.: 201301265-1
Arkivbet.: 512

grindaker

Oslo, 29.10.13

Varsel om gjenopptakelse av reguleringsplanarbeid for flerbrukshall på Dælenenga idrettsplass

I henhold til Plan- og bygningslovens §12-8, varsles det herved om gjenopptakelse av planarbeid for ny flerbrukshall ved Dælenenga idrettsplass, Seilduksgata 30, gnr. 227, bnr. 353 (saksnummer 201005656-1, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten).

Forrige kunngjøring sokte om å tilrettelegge for rivning av eksisterende klubbhus oppført på gul liste over bevaringsverdige bygninger. Ved denne gjenopptakelsen av planarbeidet arbeides det med to alternative reguleringsplanforslag:

1. Riving av eksisterende klubbhus og bygging av ny flerbrukshall på samme tomt.
2. Bevaring og rehabilitering av eksisterende klubbhus. Ny flerbrukshall plasseres mellom klubbhuset og fotballbanen.

Planarbeidet innbefatter regulering av området til grønnstruktur – friområde, samt bebyggelse og anlegg – idrettsstadion. Totalt areal innenfor planområdet er ca. 18650 m^2. Planavgrensningen fremgår av kartskissen.

Nærmere opplysninger kan fås ved henvendelse til Grindaker as Landskapsarkitekter v/ Hedda S. Gardsjord.

Innspill til planarbeidet kan rettes til forslagsstiller, med kopi til Oslo kommune, innen 29.11.13.

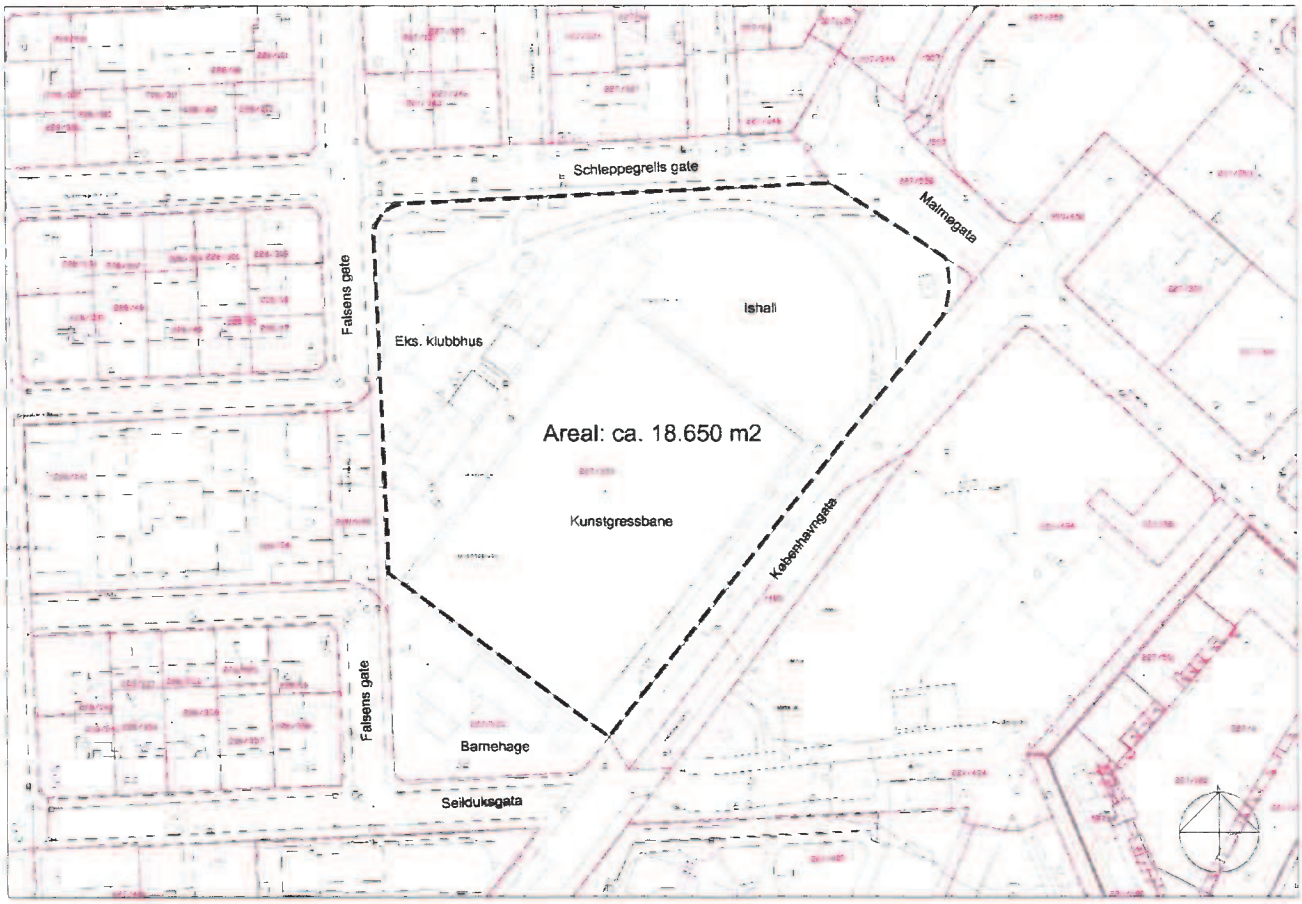
Kontakt:
Grindaker as Landskapsarkitekter v/ Hedda S. Gardsjord
Postboks 1340 Vika
0113 Oslo

Telefon: 99691882
E-post: hsg@grindaker.no

Grindaker as Landskapsarkitekter postboks 1340 Vika 0113 Oslo, Klingenbergata 7A
tel. (+47) 23 11 34 40 www.grindaker.no org.nr 944 389 407 MVA

grindaker

Kartskisse



SAK 45/13 VARSEL OM GJENOPPTAKELSE AV REGULERINGSARBEID FOR FLERBRUKSHALL PÅ DÆLENENGA IDRETTSPLASS

Høyres forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at arbeidet med flerbrukshall på Dælenenga idrettsplass gjenopptas. Det er et stort behov for en flerbrukshall i området.

Klubbhuset er i en svært dårlig forfatning som ikke lar seg bruke til det miljøet trenger. Klubbhuset står også i veien for utvikling på området og standarden er svært dårlig.

Bydelen ønsker derfor å støtte alternativ 1, hvor klubbhuset rives og flerbrukshallen plasseres der klubbhuset står i dag.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg BUK
Sak 46/13

Arkivsak: 201291033
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	25.11.13

SAK 46/13 KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MARSTRANDGATA 10 - (TIDLIGERE KØBENHAVNGATA 11)
Saksnr. 201291033

Tiltakshaver:
Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter søker for Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS

Tidligere behandling av saken:
Oslo bystyre vedtok 23.09.2009 reguleringsplan for Malmøgata 5 og 7, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavngata 11. Bevaring av industribygget i Københavngata 11 var en del av reguleringen. Reguleringsplan for kvartalet var til behandling i BUK 25. august 2008.

Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka behandlet 3. september 2012 søknad om riving av den bevaringsverdige bygningen i Københavngata 11. Det ble ikke søkt om riving av gatefasaden. Begrunnelsen for søknaden var at søker mente det var fare for at bygningen kunne rase og at den ikke var til å redde. Byantikvaren protesterte sterkt mot riving og mente man burde tatt hensyn til sikring av bygget før arbeidene begynte. Byantikvaren vurderte å be Plan- og bygningsetaten å frata utbygger ansvarsrett for prosjektet. Byutviklingskomiteen gjorde følgende vedtak: "Byutviklingskomiteen anbefaler at det gis dispensasjon fra formål spesialområde bevaring, og at det gis tillatelse til riving av den bevaringsverdige bygningen, og slik at gatefasaden bevares."

Plan- og bygningsetaten ga 19.10.2012 tillatelse til å rive deler av bygget, under forutsetning av at gatefasaden skulle bevares. 12.12.12 raste deler av gatefasaden i forbindelse med rivingen av bygningskroppen. Etter dette mente utbygger det var umulig å bevare fasaden, og søkte om tillatelse til å rive resten av fasaden.

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten politianmeldte forholdet. Forholdet er fremdeles under politietterforskning høsten 2013.

Byutviklingskomiteen hadde rivesøknaden om fasaden til behandling 28.01.13, og gjorde følgende vedtak: "Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka finner det problematisk å behandle en sak som er under politietterforskning. Bydelen vil avvente både politiets etterforskning og Plan- og bygningsetatens vurdering før vi behandler saken."

Sammendrag:
Marstrandgata 10 er tidligere Københavngata 11.
Det sto tidligere et bevaringsverdig industribygg på tomta. Gjeldende reguleringsplan tillater ikke nybygg dersom dersom det bevaringsverdige bygget skulle gå tapt. Forslagsstiller ønsker ny regulering som tillater nybygg. Tiltakshaver ønsker å føre opp et bygg i fire etasjer, med barnehage i 1. og 2. etasje og bolig i 3. og 4. etasje. De ønsker felles parkeringskjeller med naboeiendommen. Nybygget er foreslått med samme fotavtrykk som industribygget hadde, men 3. og 4. etasje gjøres smalere. Byantikvaren anbefaler at det oppføres en kopi av industribygget og påpeker at reguleringsplanen ikke må være til hinder for denne muligheten.

Tiltakshaver har fått tillatelse fra PBE til å varsle oppstart av detaljregulering og bestille oppstartsmøte parallelt. Oppstartsmøtet har ikke vært avholdt.

Innsigelser: Byantikvaren fraråder planforslaget. " (..) tap av kulturminner som er vedtatt bevart gjennom reguleringsplan - uansett årsak - ikke skal være økonomisk lønnsomt for eier. Ny reguleringsplan bør derfor ikke gjennom økt utnyttelse eller endret bruksformål være til åpenbar økonomisk gevinst. "

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- Bydelen ønsker foreløpig ikke å ta stilling til om et eventuelt nybygg bør være en kopi av industribygget, men ny reguleringsplan må ikke være til hinder for at det kan oppføres en kopi av det bevaringsverdige industribygget som lå på tomta tidligere.
- Bydel Grünerløkka er positiv til at formål barnehage er med i planen og anbefaler tiltakshaver på nytt å ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for barnehage.
- Det bør legges vekt på gode utearealer både for barnehagen og for eventuelle boliger.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.
- I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.

narudstokkewiig
Sivilarkitekter MNAL
Rådhusgaten 27
0158 Oslo
Tlf: 22 40 37 40
Dir: 22 40 37 57
www.nsw.no
ark@nsw.no

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka v/Bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo

MOTTATT
24 okt. 2013
2012910-33 - 19
512

Til
Grunneiere, parter/rettighetshavere

Oslo 11. oktober 2013

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING I OSLO

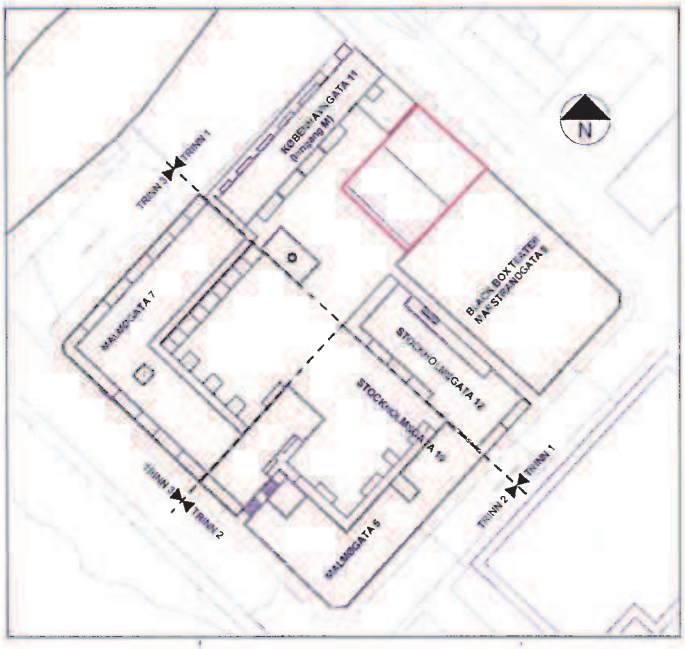
Det kunngjøres herved oppstart av reguleringsarbeid:
Bydel Grünerløkka
Marstrandgata 10 «Chokoladefabrikken» (tidligere adresse Københavnegata 11)

Planområdet
Gjeldende planer for planområdet er reguleringsplan for Malmøgata 5, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavnegata 11, S-4465 av 23.09.2009. Selve planområdet er i dag regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage, kultur, undervisning)). Planen åpner ikke for ny bebyggelse dersom eksisterende bebyggelse går tapt. Ny plan vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan.

Formål
Området vurderes omregulert med sikte på tilrettelegge for oppføring av nybygg for barnehage- og boligformål. Forslaget går ut på fire-etasjes nybygg (gesimshøyde 12,5 m mot gate) med barnehage i to etasjer og overliggende leiligheter i to etasjer. Kjeller ønskes etablert i forlengelsen av kjeller på naboeiendommen. Eksisterende bygning er revet ihh til allerede gitte tillatelser med dispensasjon.

Konsekvenser for området vil foruten økt byggehøyde i hovedsak være av visuell karakter, bl.a. nye nivåer og endret takutforming i forhold til eksisterende bygning. Nybyggets uttrykk vil bli tilpasset omkringliggende bebyggelse og vil få en åpen fasade som muliggjør utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det legges opp til takterrasser i bakgården.

Forslag til planavgrensning er vist med rød innramming på kartutsnittet og omfatter del av eiendommen gnr. 227 bnr. 253. Planområdet kan bli noe endret under reguleringsarbeidet.



K:\201106_Chocoladefabrikken (ny se også K_2648)\Dok\SØKNADER\Regulering bygg B\20130930_Kunngjøring oppstart regulering hus B\Chokoladefabrikken brev til parter kunngjøring av oppstart regulering.doc

Jørn Narud BArch (Manch) MNAL Gudmund Stokke BArch (Manch) MNAL Ole Wiig BA (Manch) MArch (Harvard) MNAL RIBA FRIAS
Siri Bakken Siv. ark. MNAL Tore Schjetlein Siv. ark. MNAL
Design Coordinator: Mirjana Grahovac Dipl Ing Arch

Org.nr. NO 940 716 845 MVA

NSW
narudstokkewiig

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jfr § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (KU). Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune vil vurdere nærmere evt. behov for begrenset KU, jf. § 4 i forskriften, knyttet til høyder på bygg.

Forslagsstiller og planlegger
Forslagsstiller er Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o Rune Carlsen Bunde Eiendom og planleggingsarbeidet utføres av Narud Stokke Wiig AS, Sivilarkitekter MNAL.

Innspill
Innspill til oppstart av planarbeid sendes Narud Stokke Wiig AS Sivilarkitekter MNAL, Rådhusgaten 27, 0158 Oslo **innen 8.11.2013**.
Spørsmål kan rettes til Emelie Tornberg tlf. 22403722 emelie@nsw.no.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Dette vil bli ivaretatt samlet av forslagsstiller som skal sende alle mottatte dokumenter til kommunen sammen med planforslaget.

Videre saksgang
Etter at meldingsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt Oslo kommune for saksbehandling.

Etter første gangs behandling i kommunen vil planen bli lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Ole Wiig
Faglig leder

Emelie Tornberg
M. arch

Kopi m/vedlegg: Oslo Kommune v/Paul L. V. Koefoed

Oslo kommune
Byantikvaren

Narud Stokke Wiig
Rådhusgate 27
0158 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
11.10.2013	201302962-4	Vidar Trædal, 23460272	512 227/253

227/253 MARSTRANDGATA 10 - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til brev av 11.10.2013 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid på eiendommen Marstrandgata 10 (tidligere Københavngata 11, "Chokoladefabrikken").

Eiendommen er i dag regulert til *spesialområde – bevaring* i reguleringsplan S-4465, vedtatt 23.09.2009. Til tross for at skadebildet ved bygningen i hovedsak var kjent allerede i reguleringsprosessen, raste deler av den sammen høsten 2012. Det ble senere gitt rivingstillatelse for bygningen. Gjeldende regulering hjemler ikke nybygg på tomten.

Byantikvarens vurdering
For det første bør man tilse at reguleringsplanen ikke blir til hinder for en gjenoppbygging av en kopi av den revne bygningen. Bygningen som gikk tapt utgjorde i seg selv en sjelden bygningstype som industribygg med tradisjonell murgårdsfasade, og bygningens store dybde på tomten utgjorde et viktig trekk ved den. Bygningen var også svært viktig som del av det bevaringsverdige industrimiljøet i kvartalet, med bygninger fra flere perioder. Byantikvaren vil derfor anbefale et nybygg utformet som en kopi, med de tilpasninger det var gitt rammetillatelse for etter gjeldende reguleringsplan forut for rivingen.

Byantikvarens prinsipielle standpunkt er videre at tap av kulturminner som er vedtatt bevart gjennom reguleringsplan – uansett årsak – ikke skal være økonomisk lønnsomt for eier. Ny reguleringsplan bør derfor ikke gjennom økt utnyttelse eller endret bruksformål være til åpenbar økonomisk gevinst. På bakgrunn av dette fraråder Byantikvaren det forelagte planforslaget, og mener bruksformålet i gjeldende plan bør videreføres.

Vurdering av arkeologiske forhold
Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Byantikvaren
Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo
Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo
Sentralbord: 02180
Publikumsservice: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no

Med hilsen

Janne Wilberg
byantikvar

Vidar Trædal
antikvar

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Plan- og bygningsetaten

SAK 46/13 KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MARSTRANDGATA 10 - (TIDLIGERE KØBENHAVNGATA 11)

Høyres forslag til vedtak:

Bakgrunn:

Grünerløkka bydel ønsker at et eventuelt nybygg skal inneha en kopi av gatefasaden til det bevaringsverdige industribygget som lå på tomta tidligere. Slik situasjonen er i dag vil dette være tiltaket som ligger nærmest det som ble bestemt av BUK 3. sep 2012 og PBE 19. okt. 2012 om at ”gatefasaden bevares”. Dette vil langt på vei imøtekomme byantikvarens bekymring om at tap av kulturminner vil kunne gi økonomisk gevinst til eier.

• Bydelen ønsker at et eventuelt nybygg sin fasade skal være en kopi av gatefasaden til det bevaringsverdige industribygget som lå på tomta tidligere.

• Bydel Grünerløkka er positiv til at formål barnehage er med i planen og anbefaler tiltakshaver på nytt å ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for barnehage.

• Det bør legges vekt på gode utearealer både for barnehagen og for eventuelle boliger.

• Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.

• I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utforming

SAK 47/13 BYDELSDIREKTØRENS BUDSJETTFORSLAG FOR 2014

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydelsdirektørens forslag til budsjett anbefales vedtatt av bydelsutvalget.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Forslag fra Rødt til
Sak 47/13 Bydelsdirektørens budsjettforslag for 2014:

Byutviklingskomiteen tar bydelsdirektørens budsjettforslag til orientering.