



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten BYDEL GAMLE OSLO

KOPI

Sivilingeniør Giert Aasheim AS
Majorstuveien 13
0353 OSLO

Saksnr.	13/11661		
Dato	- 3 MAR 2014		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr.:	531.0	Dok.nr.:	5
Avskr.måte		Sign.:	

Dato: 03.03.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201315719-9 Saksbeh: Roar Havdal Mortensen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SMALGANGEN 44 Eiendom: 230/420/0/0
Tiltakshaver: Abid Rahim Norureddine Adresse: Lutvanssveien 35, 0676 OSLO
Søker: Sivilingeniør Giert Aasheim AS Adresse: Majorstuveien 13, 0353 OSLO
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Bruksendring

TILLATELSE TIL TILTAK - SMALGANGEN 44

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

Søknaden omfatter bruksendring fra ren "take-away" til utvidelse med servering, ved å innrede 15 sitteplasser.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 d godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.11.2013 med senere tilleggsdokumentasjon. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra:

- Regulert arealformål ved bestemmelse § 3 i reguleringsplan S-3152 for etablering av servering

Det foreligger ikke protester til søknaden

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

Søknaden:

Bruksendringen lokaliseres til Grønland Torg med henvendelse direkte ut mot torgplassen. Lokalet utgjør 58 m² BRA. Tiltaket gir ingen innvirkning på eksisterende grad av utnyttning for eiendommen.

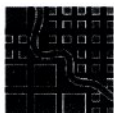
Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, med mulighet for etablering av gjennom reguleringsplan S-3152, vedtatt 20.12.1989.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger samtykke til tiltaket fra Arbeidstilsynet ved brev av 06.11.2013



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

Uttalelse fra Bydelen

Det foreligger protokollutskrift fra bydelsutvalget, Bydel Gamle Oslo, 13.02.2014. Bydelsutvalget er her positiv til dispensasjon under forutsetning av at serveringen ikke medfører økt støy eller luktplager for naboer.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søker anfører i hovedsak:

Søknaden omfatter kun innvendig ombygging og bruksendring av eksisterende «Take-Away»-lokale i 1. etasje til etablering av sitteplasser for 15 personer i samme lokale. Bruksendringen utgjør et bruksareal (BRA) på 58 m², og tiltaket medfører ingen endring til utnyttelsesgraden for eiendommen. Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10). Det er ønskelig å ombygge og bruke lokalet. Lokalet har i flere år vært benyttet til Take-Away av tilsvarende meny, og det er ønskelig å videreføre et slikt leieforhold i lokalet men med en innredning for 15 sitteplasser. Bruksendringen vil bli et hyggelig og bra tilskudd til området. Tiltaket vil ikke medføre endringer av fasade.

I den forbindelse skal det installeres HCWC for Universell utforming. Eksisterende ventilasjonsanlegg skal tilpasses endret bruk og avløp fra de nye sanitærinstallasjoner tilknyttes byggets eksisterende sanitærnett innen leiet areal. I forbindelse med ovennevnte ominnredning vil det bli nødvendig med noe utstyrsendringer/tilpasninger. Luftbehandlingsanlegget er dimensjonert for en friskluftmengde på 10l/s pr. person for personer og 2 l/s pr m² for materialbruk i tillegg til den ventilasjonsprosess som mattilberedningen krever. Avtrekksanlegget er dimensjonert for Kebab/hamburger-tilberedning.

Eksisterende lokale har en sentral plassering i Smalgangen. Bygningen består av næring i 1. etasje og omsøkte bruksendring vil ikke medføre noen endringer til eksisterende bygningens eksteriør, og vil således ikke endre bygningens visuelle kvaliteter. Tiltaket medfører ingen endringer til bygningens fasader. Tiltaket vil ikke få noen innvirkning visuelt sett, verken i forhold til seg selv eller omgivelsene. Vi kan ikke se at den omsøkte bruksendring kan anses å være i strid med reguleringsformålet, da lokalet i 1. etasje over lengre tid har vært brukt til denne type næringsvirksomhet.

Omfanget av nabovarsling er vurdert og gårdeiere er blitt tilsendt. Tidsfristen har utløpt og ingen protest er mottatt.

Vedrørende krav til fettutskiller. Det ble allerede installert fettutskiller for matproduksjonen i lokale i 2011 etter tidligere påpekte krav, men den vil bli skiftet ut i en bedre utførelse. BRA for omsøkt areal er 58m². Tiltaket innfrir TEK10's krav til ventilasjon. Ansatte vil ha tilgang til personaltoalett som allerede er etablert i lokalet. Det nye HCWC for Universell utforming vil bli tilknyttet eksisterende stigeledning for husets avløpsanlegg i lokalet. Via kvernpumpe blir avløpsvannet pumpet til eksisterende avløpsledning i opplegg i hjørnet av lokalet.

Søknad om dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra reguleringsformål og vektlegger at lokalet er brukt som "take-away" i minimum 15 år uten klager fra naboer eller gårdeier, og at det i store deler av gateplan er servering/forretningsvirksomhet på gateplan. Vi kan ikke se annet enn at hensynet bak dette reguleringsformålet er hensiktsmessig, forsvarlig og forutsigbar disponering av området. Lokalet er på gateplan og er også utformet på en slik måte at det synes å være tilrettelagt for at det kan drives restaurant i lokalene.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket anses som en utvidelse av eksisterende "take-away", og det redegjøres for at det utføres en forskriftsmessig opprustning av lokalet og av nødvendige tilhørende tekniske installasjoner. Plan- og bygningsetaten har for øvrig ingen kommentarer til planløsningen som vist på godkjent tegning.

Ansvarlig søker har bestemt all prosjektering og utførelse i tiltaksklasse 1. Plan- og bygningsetaten bemerker at tiltaksklassen for denne type byggverk normalt faller i 2 ut fra gjeldende saksbehandlingsforskrift. Ut fra søkers redegjørelse om at tiltaket for så vidt er en lite komplisert utvidelse og tilhørende vedlikehold, forutsettes det at søker/prosjekterende har plassert tiltaksklassen korrekt og at sikkerhet ved brann er ivaretatt. Det er ansvarlig søker som skal vurdere oppgavene og foreslå hvilken tiltaksklasse oppgaven skal plasseres i, jf SAK 10 § 9-3, andre ledd.

Universell utforming

Det forutsettes at hovedløsningen for inngangsparti, og WC for rullestolbrukere, utformes i tråd med kravene til universell utforming, jf TEK 10 kapittel 12.

Fettutskiller

Det er en forutsetning for tiltaket at det er installert fettavskiller iht. Sanitærreglementet for Oslo kommune og at dette er avklart med Vann- og avløpsetaten.

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 blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen Det vises til søkers begrunnelse for dispensasjon.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynet bak formålet forretning og servicefunksjoner i en viss andel av byggets 1.etg er å sikre en forutsigbar arealplanlegging for å sikre tilstrekkelig areal for slike formål i en tett-by situasjon. Videre er hensynet å fremme liv på gateplan og torgplass.
- Da forretningsformålet videreføres med fortsatt "take-away" funksjon, samt at serveringsvirksomheten også antas å medvirke til virksomhet/liv på gateplan, vurderes hensynet å *ikke* bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for severingsvirksomheten.
- Plan- og bygningsetaten kan ikke se noen umiddelbare ulemper ved utvidelse til servering, men at denne tvert om må anses strøktjenelig knyttet til torgmiljøet og synlig aktivitet sett fra torget. Ulemper ved lukt fra matlagingen skal allerede være håndtert ved eksisterende drift og skal nå uansett oppgraderes i henhold til tekniske krav. Vedrørende potensiell støyproblematikk må tiltakshaver forholde seg til gjeldende lover og vedtekter som regulerer dette i Oslo kommune. Fordelene må derfor vurderes å *veie klart opp* for eventuelle ulemper bruksendringen fører med seg.

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

Konklusjon

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

Godkjenning**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315719**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Oversiktsplan	E1	12.01.2013	1/10
Plan - serveringsted	E4	12.09.2013	1/13

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201315719

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
999156142 AIR-PRODUCT NORGE AS	PRO: Ventilasjonsanlegg, tkl. 1 UTF: Ventilasjonsanlegg, tkl. 1
896845632 BL BYGG NORWAY LIMITED	UTF: Tømrerarbeider, lettvegger og rampe, samt gulv og veggbehandling, tkl. 1
990400970 MANGLERUD RØRLEGGEBEDRIFT AS	PRO: Sanitærinnstallasjoner, tkl. 1 UTF: Sanitærinnstallasjoner, tkl. 1
921076762 SIVILINGENIØR GIERT AASHEIM AS	SØK: Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO: Arkitektur, tkl. 1

Skilt og reklame

Det gjøres oppmerksom på at eventuell skilting av virksomheten er søknadspliktig jf pbl. § 20-1 og at eventuell skilting må omsøkes som separat (skilt)sak.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.03.2014 av:

Roar Havdal Mortensen - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Abid Rahim Norureddine, Lutvanssveien 35, 0676 OSLO

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Vedlegg:

Orientering om klageadgang