



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 27.05.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201403690-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nina Engebakken Duesund

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KØBENHAVNGATA 2 - 4	Eiendom:	227/250/0/0
Tiltakshaver:	AS Kjøbenhavngate 2	Adresse:	Københavngata 2, 0553 OSLO
Søker:	Kima arkitektur AS	Adresse:	Postboks 5940 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

OVERSENDELSE TIL BYDEL GRÛNERLØKKA
KØBENHAVNGATA 2 - 4

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for fasadeendring, oppføring av skilt og bruksendring til kafé for Café Vespa i Københavngata 2 – 4.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.05.2014 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler



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

Vedlegg:

Vedlegg i sak 201403690-7				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Brev (Dette dokument)			1_Brev
2	Protest	ARKITEKTKONTORET KARI NISSEN BRODTKORB AS	18.03.2014	2_Protest
3	Søknad om rammetillatelse	Kima arkitektur AS	19.03.2014	3_Søknad om rammetillatelse
4	Redegjørelse	Kima arkitektur AS	19.03.2014	4_Redegjørelse
5	Opplysninger gitt i nabovarsel	Kima arkitektur AS	19.03.2014	5_Opplysninger gitt i nabovarsel
6	Kvittering for nabovarsel 1	Kima arkitektur AS	19.03.2014	6_Kvittering for nabovarsel 1
7	Kvittering for nabovarsel 2	Kima arkitektur AS	19.03.2014	7_Kvittering for nabovarsel 2
8	Søknad om ansvarsrett Kima Arkitektur AS	Kima arkitektur AS	19.03.2014	8_Søknad om ansvarsrett Kima Arkitektur AS
9	Gjennomføringsplan	Kima arkitektur AS	19.03.2014	9_Gjennomføringsplan
10	Fotodokumentasjon fasader	Kima arkitektur AS	19.03.2014	10_Fotodokumentasjon fasader
11	Merknad fra nabo	Kima arkitektur AS	19.03.2014	11_Merknad fra nabo
12	Reguleringskart	Kima arkitektur AS	19.03.2014	12_Reguleringskart
13	Eksisterende tegninger	Kima arkitektur AS	19.03.2014	13_Eksisterende tegninger
14	Eksisterende tegninger 2	Kima arkitektur AS	19.03.2014	14_Eksisterende tegninger 2
15	Plan 1. etasje	Kima arkitektur AS	19.03.2014	15_Plan 1. etasje
16	Snitt	Kima arkitektur AS	19.03.2014	16_Snitt
17	Fasade øst	Kima arkitektur AS	19.03.2014	17_Fasade øst
18	Fasade nord	Kima arkitektur AS	19.03.2014	18_Fasade nord
19	Kommentar til nabomerknad	Kima arkitektur AS	27.03.2014	19_Kommentar til nabomerknad

Kopi til:

AS Kjøbenhavngate 2 Københavngata 2, 0553 OSLO, Kima arkitektur AS, Postboks 5940 Majorstuen, 0308 OSLO

KIMA ARKITEKTUR AS
Postboks 1447 Vika
0115 Oslo

Eiksmarka, 14.03.14

Per e-post: md @kimaarkitektur.no

KØBENHAVNGATA 2 OG 4, GNR/BNR 227/250 MERKNAD TIL NABOVARSEL.

Det vises til nabovarsel mottatt 04.03.2014 for ovennevnte eiendom. På vegne av Seilduksgata 25/31, Gnr/Bnr 227/350 Naturbetong AS har vi følgende merknad:

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplan S-2255 §1 hvor eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er at det i mange år har vært drevet utadrettet næringsvirksomhet i lokalene. Det søkes å utvide Café Vespa med serveringsareal og støttefunksjoner til nabolokalene i den eksisterende lagerhallen inn mot gårdsrommet, samt utvidet uteservering.

Selve caféen i Københavngata 2 ligger i dag vendt mot gaten og oppleves som et positivt tilskudd til bomiljøet i området. Det omsøkte tiltaket ligger vendt inn mot gårdsrommet som har grense mot boligeiendommene 227/350, 227/352 og 227/49.

Det anses som uheldig, dersom det tillates etablering av ny utadrettet virksomhet i form av serveringssted inne i et boligkvartal da det vil kunne skape støyproblematikk for beboerne.

Det fremgår ikke av nabovarslet om den utvidede uteserveringen er planlagt inne i gårdsrommet. Det fremgår heller ikke om de eksisterende portene i lagerhallen er planlagt åpningsbare for serveringsarealet innenfor. Selv om det ikke tillates uteservering i gårdsrommet, vil evt. åpne porter gi støy. Utvidet cafédrift ut mot gaten anses som uproblematisk.

Hele kvartalet transformeres nå til boliger. Det er nylig oppført 85 boliger i felt A; Seilduksgata 31-33, 227/352. Det er i rammetillatelsen for Felt B/Seilduksgata 27, 227/350 godkjent oppføring av to kombinerte bolig,- og næringsbygg. Næringsarealet i prosjektet skal konverteres til boliger innenfor gjeldende regulering. Det er videre søkt om rammetillatelse for å utnytte K-bygget til boliger, slik at hele anlegget rundt det felles gårdsrommet blir et rent boligkompleks.

Det bemerkes at boligene i Københavngata 4 og Seilduksgata 31-33 allerede i dag er utsatt for støy over grenseverdiene fra tekniske installasjoner i form av avtrekk fra lakkverkstedet i Københavngata 2. Det vises til støyrapport utarbeidet ifbm rammesøknad for K-bygget.

Med vennlig hilsen for

Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS



Kristin Aasbø

Vedlegg:

1. Kvartalet sett fra luften
2. Café Vespa

Kopi:

- Naturbetong AS ved Stig Hvinden
- PBE, Oslo kommune

Vedlegg 1.

Cafe Vespa. Lagerhallen som ønskes benyttet til servering.

Seilduksgata 27, Felt B, K Bygget, potensial for 20 nye leil.



Københavngata 4, boliger.

Seilduksgata 31-33, Felt A, 85 nybygde leil.

Seilduksgata 27, Felt B, 56 nye leil.

Vedlegg 2.



Café Vespa og lagerhallen sett fra Københavngata.

Eksisterende åpningsbare porter i lagerhallen inn mot gårdsrommet

K-Bygget



Gårdsrommet og lagerhallen sett inn fra Københavngata.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Søknaden gjelder

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

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/bnr	Adresse
Oslo	227	247	227/250	Københavnsgata 2-4, 0553 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype		
Rammetillatelse	Våtrom i bygg Fasadeendring Bruksendring Skilt/reklame mindre enn 6.5 m ² - fasade		
Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk
I Overnattings- og serveringsvirksomhet	531	annet	Servering og støttefunksjoner

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	AS KJØBENHAVNSGATE 2	Københavnsgata 2, 0553 OSLO	930121193	22046229
e-postadresse	sveneckhoff@mac.com			

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
KIMA ARKITEKTUR AS	991897666	Postboks 1447 Vika, 0115 OSLO	Martin Dietrichson
Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse	
22462222	41034616	md@kimaarkitektur.no	

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall
1

Søkers vurdering av merknader

Naboene i Seilduksgata 25/31 opplever kafeen i Københavngata som «et positivt tilskudd til bomiljøet i området». Vi håper å bevare det gode naboskapet.
I tiltaket legges all utadrettet virksomhet og uteservering ut mot Københavngata, som i merkningen fra nabo karakteriseres som «uproblematisk».
Det er ikke planlagt noen utadrettet virksomhet eller servering inne i bakgården som følge av tiltaket. Her vil det kun være nødutgang fra kafeen og varelevering.
Porten som vender ut mot bakgården vil kun brukes i forbindelse med varelevering o.l. og vil ikke være tilgjengelig for kafeens gjester.
Tiltaket vil følgelig ikke føre til noen nevneverdig økning av støy eller trafikk i bakgården.
For ordens skyld vil vi nevne at støykilden (lakkverkstedet) som trekkes fram i merkning fra nabo kommer fra en annen leietaker i fra Københavngata 2, og er ikke relevant for tiltaket.

Følgerebrev

Café Vespa ønsker å utvide kafédriften til nabolokalene i Københavngata 2, med utsalgs- og serveringsområde, uteservering og støttefunksjoner.
Københavngata 4 har gjennomgått en del endringer gjennom årenes løp, og framstår i dag som medtatt og uhensiktsmessig.
I den forbindelse ønsker tiltakshaver å gjøre oppgraderinger i fasaden møt øst iht. vedlagte tegninger, med tilbakeføring av det opprinnelige gavlmotivet, og endring av vindusfeltene. Nordfasaden blir også oppgradert, med nye vindusfelt og brystninger.
Tiltaket omfatter ikke fasadeendringer på bygningsmassen i Københavngata 2, som er oppført på Byantikvarens gule liste.
I tillegg skal det monteres virksomhetsskilt på fasade og utendørs belysning.
Tiltakshaver ønsker også å tilby utendørservering ut mot Københavngata.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Tiltaket omfatter ikke utvidelser av bygningsmassen.
Det søkes for øvrig om bruksendring med dispensasjon fra formålet "byggeområde for bolig" fra Reguleringsbestemmelse S-2255 (1977).
Siden arealet er uendret i tiltaket, er ikke skjema for arealer utfyllt.

Arbeidstilsynet

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidig arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Komm. vedtekter til pbl

Begrunnelse for dispensasjon:

Det har i mange år vært drevet utadrettet næringsvirksomhet i lokalene, blant annet i form av butikk og servering på gateplan. Nå ønsker tiltakshaver å utvide serveringsvirksomheten til nabolokalene i den eksisterende lagerhallen, med serveringsareal og støttefunksjoner.

Det søkes med dette om dispensasjon fra Reguleringsplan for boliger S-2255, 28.7.77 §1, der eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Bebyggelsen er imidlertid tilpasset næringsvirksomhet og er brukt til ulike former for verksteder, lager og småindustri siden den eldste delen ble oppført i 1896, og har aldri vært brukt som bolig. Lokalene som i dag utgjør Café Vespa har fungert som bevertningssted i en årrekke, og tiltakshaver ønsker nå for ordens skyld å søke om bruksendring for nabolokalene.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan

Reguleringsplan

Navn på plan

S-2255, 28.7.77, Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune

Reguleringsformål

Byggeområde for boliger

Beregningsregel angitt i gjeldende plan

Annet

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan

U 1,0-1,5 (Samlet brutto gulvareal for et avgrenset område dividert med brutto grunnareal for byggeområdet)

Tomtearealet

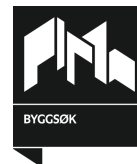
Byggeområde/grunneiendom	0,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	0,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	0,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	0,00 m ²

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting 0,00

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Åpne arealer/Enheter som fjernes	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 5

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

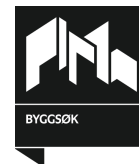
Ikke relevant

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Kvittering for nabovarsel	Vedlagt søknaden
Kvittering for nabovarsel	C	Kvittering for nabovarsel	Vedlagt søknaden
Nabomerknader	C	Seilduksgata 25/31, Gnr/Bnr 227/350 Naturbetong AS	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plan 1 - Tiltak	Vedlagt søknaden

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Tegning ny snitt	E	Snitt - Tiltak	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasade nord - Tiltak	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasade øst - Tiltak	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F	Reguleringskart	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F	Situasjonskart m/ tiltak	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Siste godkjente tegninger	Vedlagt søknaden
Foto	Q	Fotodokumentasjon - eksisterende situasjon	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Notat	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

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

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 18.03.2014

Signatur Søknaden er elektronisk signert
KIMA ARKITEKTUR AS

Tiltakshaver

Dato _____

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

www.kimaarkitektur.no
Tlf:+47 22 46 22 22
mail: kima@kimaarkitektur.no

Besøksadresse: Vibes gate 17
Postadresse: 5940 Majorstuen
0308 Oslo

KIMA ARKITEKTUR

Oslo kommune
v/ Plan- og bygningsetaten

18.03.14

Notat – Københavngata 2 og 4 – Eiendommene 227/247 og 227/250

Tiltakshaver søker om å utvide kafévirksomheten i Københavngata 2 til nabolokalene i Københavngata 4, i deler av den eksisterende lagerbygningen. Denne bygningen er plassert på grensen mellom eiendommene 227/247 og 227/250. I møte med saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten (PBE) ble vi bedt om å opplyse om forholdet knyttet til eiendomsgrensen i søknaden. Begge eiendommene har samme eier. Det stilles følgelig ikke krav til samtykke fra nabo.

Tiltaket omfatter ikke utvidelser av bygningsmassen. Skjema for arealdisponering og bygningsopplysninger har vi følgelig vurdert som irrelevant for søknaden. Det totale arealet på kaféen etter utvidelsen er på 159,0 kvadratmeter BRA.

Alle naboer har blitt varslet iht. naboliste fra PBE. Nabovarsel til Borettslaget Københavngaten 1 ble sendt i retur grunnet adresseendring hos adressaten. For ordens skyld har nabovarsel blitt sendt ut på nytt (13.03.14 - kvittering ligger vedlagt). Dersom det kommer merknader fra nabo, vil disse bli ettersendt.

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

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr./Bnr.	Adresse	Eier/fester
Oslo	227	247	227/250	Københavngata 2-4, 0553 OSLO	AS KJØBENHAVNSGATE 2

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype
rammetillatelse	Våtrom i bygg Fasadeendring Bruksendring Skilt/reklame mindre enn 6.5 m ² - fasade

Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
I Overnattings- og serveringsvirksomhet	531 Restaurantbygning, kafébygning	annet

Beskrivelse av bruk
Servering og støttefunksjoner

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Komm. vedtekter til pbl
Begrunnelse for dispensasjon: Det har i mange år vært drevet utadrettet næringsvirksomhet i lokalene, blant annet i form av butikk og servering på gateplan. Nå ønsker tiltakshaver å utvide serveringsvirksomheten til nabolokalene i den eksisterende lagerhallen, med serveringsareal og støttefunksjoner.
Det søkes med dette om dispensasjon fra Reguleringsplan for boliger S-2255, 28.7.77 §1, der eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Bebyggelsen er imidlertid tilpasset næringsvirksomhet og er brukt til ulike former for verksteder, lager og småindustri siden den eldste delen ble oppført i 1896, og har aldri vært brukt som bolig. Lokalene som i dag utgjør Café Vespa har fungert som bevertningssted i en årrekke, og tiltakshaver ønsker nå for ordens skyld å søke om bruksendring for nabolokalene.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan
Reguleringsplan

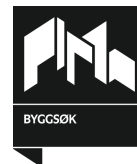
Navn på plan
S-2255, 28.7.77, Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune

Nabovarselet gjelder

Café Vespa ønsker å utvide kafédriften til nabolokalene i Københavngata 2, med utsalgs- og serveringsområde, uteservering og støttefunksjoner.
Københavngata 4 har gjennomgått en del endringer gjennom årenes løp, og framstår i dag som medtatt og uhensiktsmessig.
I den forbindelse ønsker tiltakshaver å gjøre oppgraderinger i fasaden møt øst iht. vedlagte tegninger, med tilbakeføring av det opprinnelige gavlmotivet, og endring av vindusfeltene. Nordfasaden blir også oppgradert, med nye vindusfelt og brystringer.
Tiltaket omfatter ikke fasadeendringer på bygningsmassen i Københavngata 2, som er oppført på Byantikvarens gule liste.
I tillegg skal det monteres virksomhetsskilt på fasade og utendørs belysning.
Tiltakshaver ønsker også å tilby utendørservering ut mot Københavngata.
Tiltaket omfatter ikke utvidelser av bygningsmassen.
Det søkes for øvrig om bruksendring med dispensasjon fra formålet "byggeområde for bolig" fra Reguleringsbestemmelse S-2255 (1977).
Siden arealet er uendret i tiltaket, er ikke skjema for arealer utfyllt.

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
KIMA ARKITEKTUR AS

Kontaktperson

navn e-postadresse Telefon Mobiltelefon
Martin Dietrichson md@kimaarkitektur.no 22462222 41034616

Merknadene sendes:

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 eventuelle endringer.

Navn Postadresse e-postadresse
KIMA ARKITEKTUR AS Postboks 1447 Vika, 0115 OSLO md@kimaarkitektur.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonskart	F	Reguleringskart
Situasjonskart	F	Situasjonskart m/ tiltak
Tegning ny snitt	E	Snitt - Tiltak
Tegning ny fasade	E	Fasade nord - Tiltak
Tegning ny fasade	E	Fasade øst - Tiltak

Signering

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

Ansvarlig søker

Dato 18.03.2014

Signatur Søknaden er elektronisk signert
KIMA ARKITEKTUR AS

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



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

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Andre Gnr./Bnr.	Eier/fester
Oslo	227	247	Københavngata 2, 0553 OSLO	227/250	AS KØBENHAVNSGATE 2

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 220
HELGESENSGT 30 A ANS & HELGESENSGT 30 B ANS, Adresse MÅLTROSTVN 37, 0786 OSLO

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9464 9 NO**

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 220
HELGESENS GATE 30 AS, Adresse HOLMENKOLLVEIEN 125, 0786 OSLO

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9465 2 NO**

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 248
BOLIGSAMEIET KØBENHAVNGATA 3, Adresse St. Olavs gate 21B, 0165 OSLO

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9466 6 NO**

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 249
KØBENHAVNGATA 4 ABS AS, Adresse v/ Partner Regnskap & Økonomi, PB 213 Manglerud, 0612 OSLO

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9467 0 NO**

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 350
SEILDUKSGATEN 25/31, Adresse c/o Naturbetong, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9468 3 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 403
KARLSTADGATEN 11, Adresse SLEMDALSVN. 72, 0373 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9469 7 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 403
Sofies hage boligsameie & borettslag, Adresse OBOS, PB 666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9470 6 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 569
KARLSTADGATA BORETTSLAG, Adresse c/o OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9471 0 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 221
SAMEIET HELGESENSGATE 32, Adresse c/o Torkildsen, Tennøe & Co AS, Bogstadveien 27B, 0355 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9472 3 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 222
BOLIGSAMEIET HELGESENSGATE 38, Adresse Helgesens Gate 38, 0553 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9473 7 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 246
KØBENHAVNGATEN 1 BORETTSLAG, Adresse PB 2384 SOLLI, A/L Oslo og Omegn Boligforvaltning, 0201 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9474 5 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 246
ANNE S. KJELKENES, Adresse KØBENHAVNGT 1 B, 0553 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9475 4 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 227, Bnr. 246
RUNE TORSTEINSEN, Adresse KØBENHAVNGT 1 B, 0553 OSLO

Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9476 8 NO

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

For postverket

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

Samlet antall sendinger:

B4røtten

Sign.



KIMA ARKITEKTUR

PB 1447 Vikå
N - 0115 Oslo
NORWAY



SJØMANNSKIRKEN
150 ÅR



NORGE 15

1/2 Oslo og omegn Boligforvaltning
Københavnsgaten 1 Borrettslag
PB. 4301 Nydalen

0402 Oslo

Denne del klistres på kvittering
RR 1764 9521 6 NO

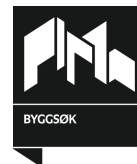
R RR 1764 9521 6 NO



len
Posten Norge
13 MAR 2014

Søknad om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/bnr	Adresse
Oslo	227	247	227/250	Københavnsgata 2-4, 0553 OSLO

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn	Adresse
991897666	KIMA ARKITEKTUR AS	Postboks 1447 Vika, 0115 OSLO

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Martin Dietrichson	22462222	41034616	md@kimaarkitektur.no

Foretaket er sentralt godkjent for

funksjon	fagområde	tiltaksklasse
Prosjektering	Arkitektur	3
Søker		3
Kontroll	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjektering	Brannkonsept	2
Prosjektering	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde	Signert
Ansvarlig søker	Elektronisk

Ansvarsområdet er dekket av den sentrale godkjenningen.
Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg å stille med kompetanse som angitt i ansvarsoppgaven.

Ansvarlig søker

Dato 18.03.2014

Signatur Søknaden er elektronisk signert

Ansvarlig foretak

Dato 18.03.2014

Signatur Søknaden er elektronisk signert

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign.Ansv.søker
Oslo	227	247	Københavngata 2-4, 0553 OSLO	A	18.03.2014	Elektronisk signert



Fasade øst mot Københavngata - dagens situasjon



Fasade nord mot bakgård - dagens situasjon

KIMA ARKITEKTUR AS
Postboks 1447 Vika
0115 Oslo

Eiksmarka, 14.03.14

Per e-post: md @kimaarkitektur.no

KØBENHAVNGATA 2 OG 4, GNR/BNR 227/250 MERKNAD TIL NABOVARSEL.

Det vises til nabovarsel mottatt 04.03.2014 for ovennevnte eiendom. På vegne av Seilduksgata 25/31, Gnr/Bnr 227/350 Naturbetong AS har vi følgende merknad:

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplan S-2255 §1 hvor eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er at det i mange år har vært drevet utadrettet næringsvirksomhet i lokalene. Det søkes å utvide Café Vespa med serveringsareal og støttefunksjoner til nabolokalene i den eksisterende lagerhallen inn mot gårdsrommet, samt utvidet uteservering.

Selve caféen i Københavngata 2 ligger i dag vendt mot gaten og oppleves som et positivt tilskudd til bomiljøet i området. Det omsøkte tiltaket ligger vendt inn mot gårdsrommet som har grense mot boligeiendommene 227/350, 227/352 og 227/49.

Det anses som uheldig, dersom det tillates etablering av ny utadrettet virksomhet i form av serveringssted inne i et boligkvarter da det vil kunne skape støyproblematikk for beboerne.

Det fremgår ikke av nabovarslet om den utvidede uteserveringen er planlagt inne i gårdsrommet. Det fremgår heller ikke om de eksisterende portene i lagerhallen er planlagt åpningsbare for serveringsarealet innenfor. Selv om det ikke tillates uteservering i gårdsrommet, vil evt. åpne porter gi støy. Utvidet cafédrift ut mot gaten anses som uproblematisk.

Hele kvartalet transformeres nå til boliger. Det er nylig oppført 85 boliger i felt A; Seilduksgata 31-33, 227/352. Det er i rammetillatelsen for Felt B/Seilduksgata 27, 227/350 godkjent oppføring av to kombinerte bolig,- og næringsbygg. Næringsarealet i prosjektet skal konverteres til boliger innenfor gjeldende regulering. Det er videre søkt om rammetillatelse for å utnytte K-bygget til boliger, slik at hele anlegget rundt det felles gårdsrommet blir et rent boligkompleks.

Det bemerkes at boligene i Københavngata 4 og Seilduksgata 31-33 allerede i dag er utsatt for støy over grenseverdiene fra tekniske installasjoner i form av avtrekk fra lakkverkstedet i Københavngata 2. Det vises til støyrapport utarbeidet ifbm rammesøknad for K-bygget.

Med vennlig hilsen for

Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS



Kristin Aasbø

Vedlegg:

1. Kvartalet sett fra luften
2. Café Vespa

Kopi:

- Naturbetong AS ved Stig Hvinden
- PBE, Oslo kommune

Vedlegg 1.

Cafe Vespa. Lagerhallen som ønskes benyttet til servering.

Seilduksgata 27, Felt B, K Bygget, potensial for 20 nye leil.



Københavngata 4, boliger.

Seilduksgata 31-33, Felt A, 85 nybygde leil.

Seilduksgata 27, Felt B, 56 nye leil.

Vedlegg 2.



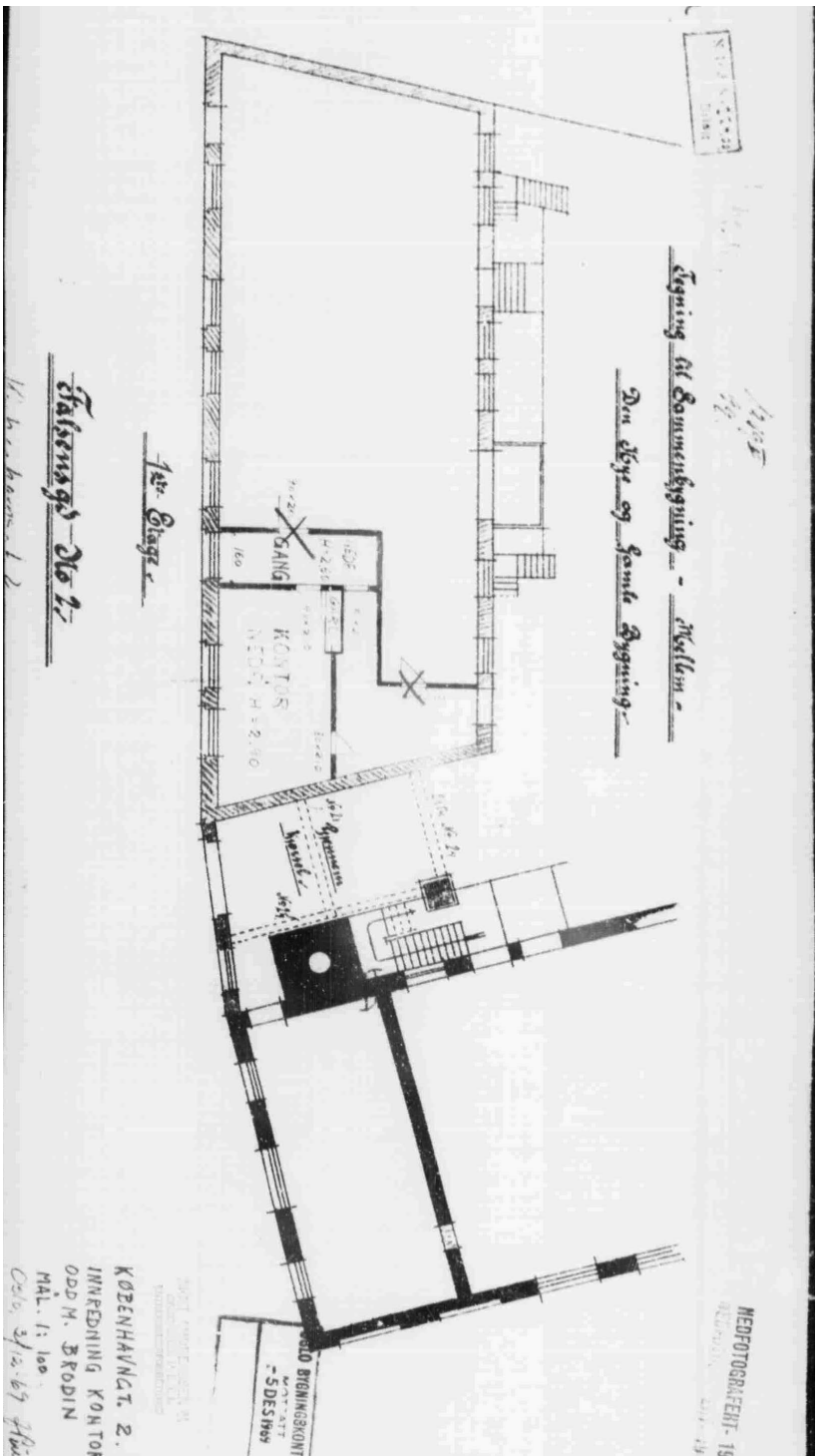
Café Vespa og lagerhallen sett fra Københavngata.

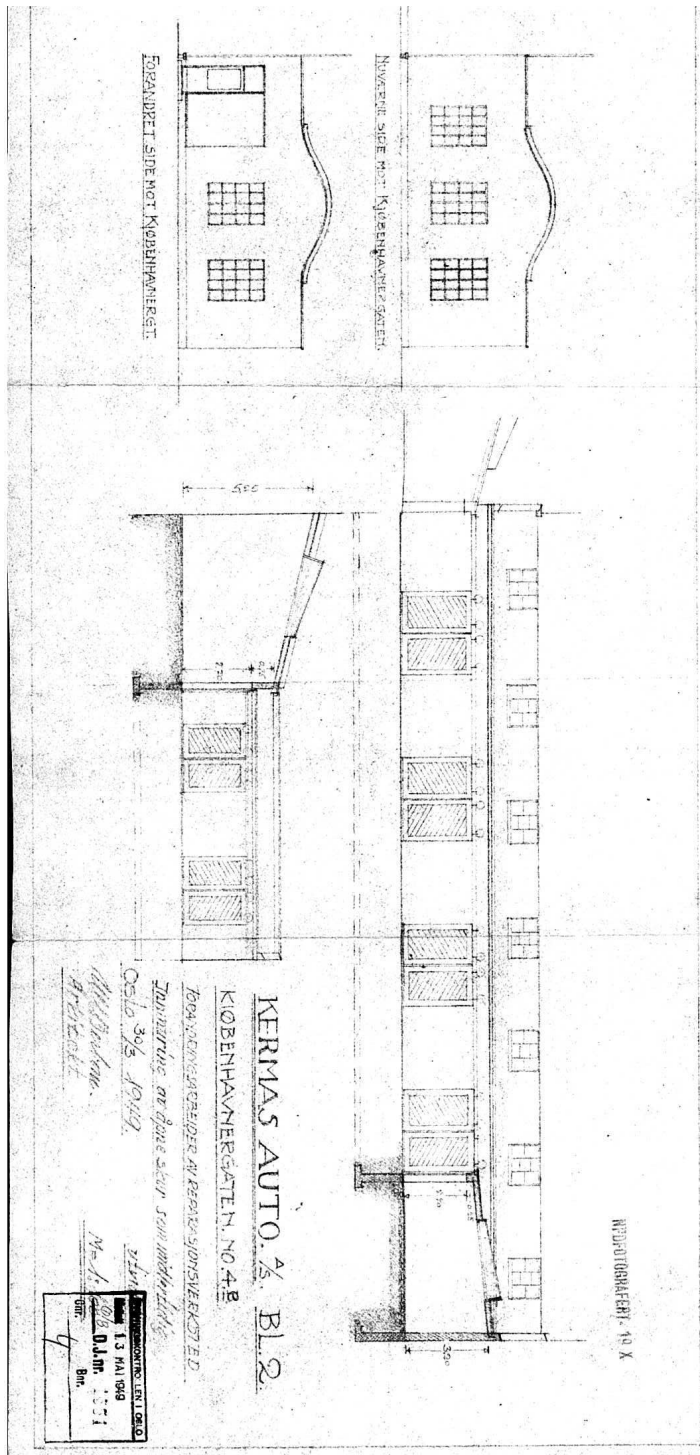
Eksisterende åpningsbare porter i lagerhallen inn mot gårdsrommet

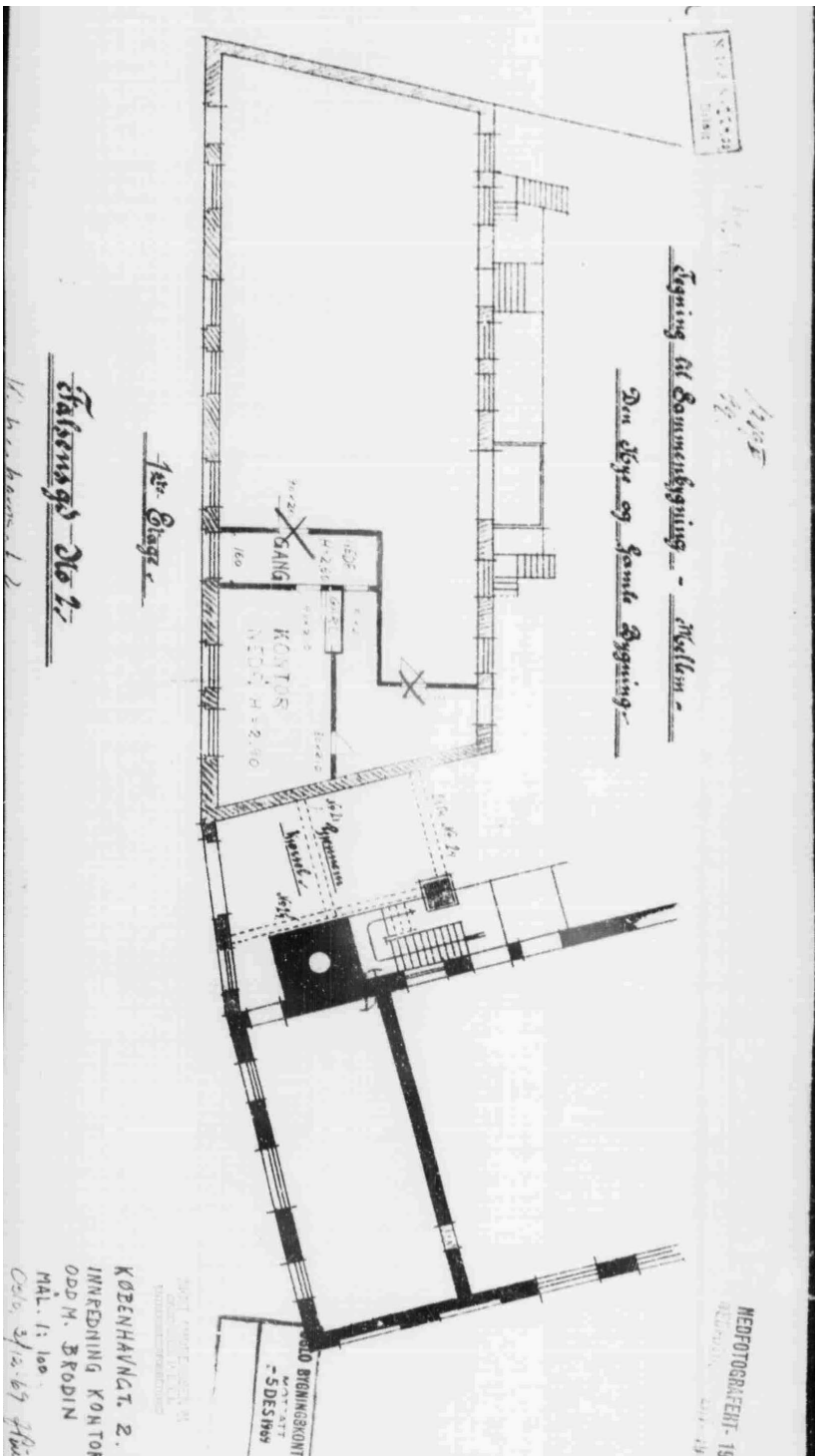
K-Bygget

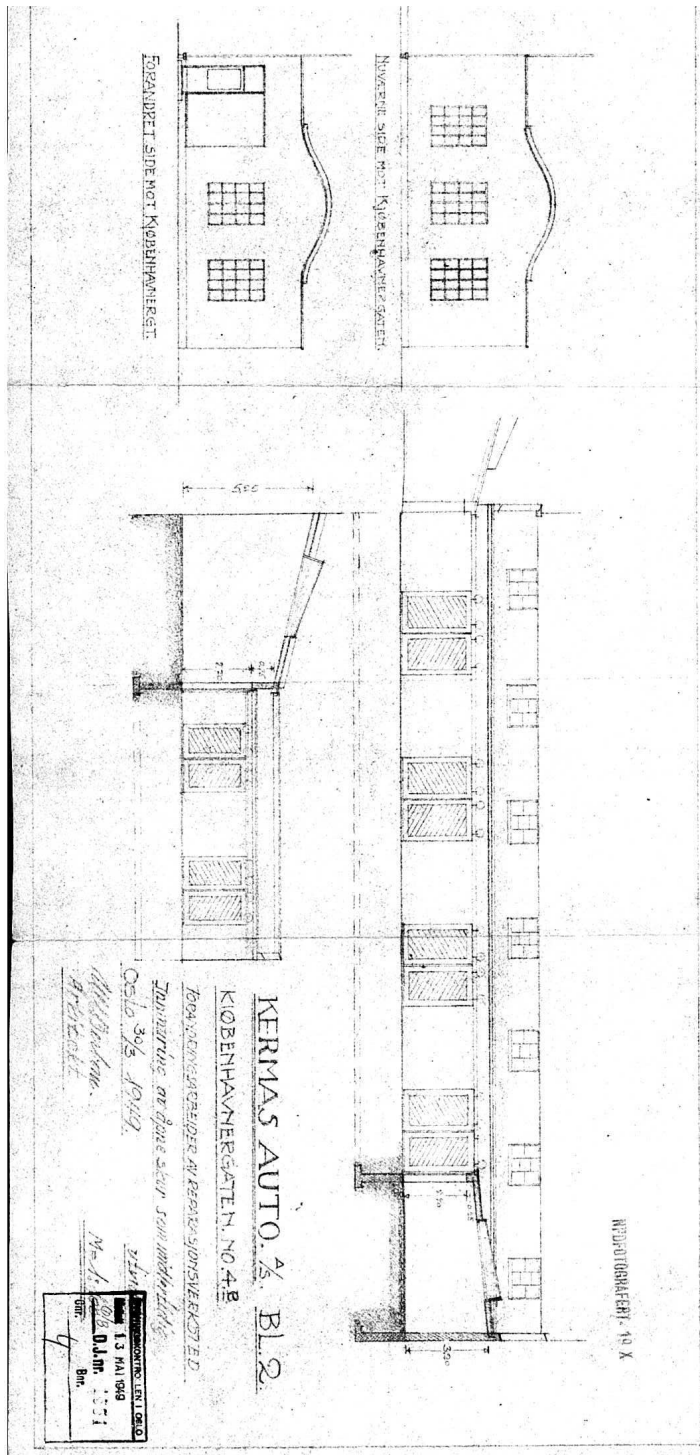


Gårdsrommet og lagerhallen sett inn fra Københavngata.



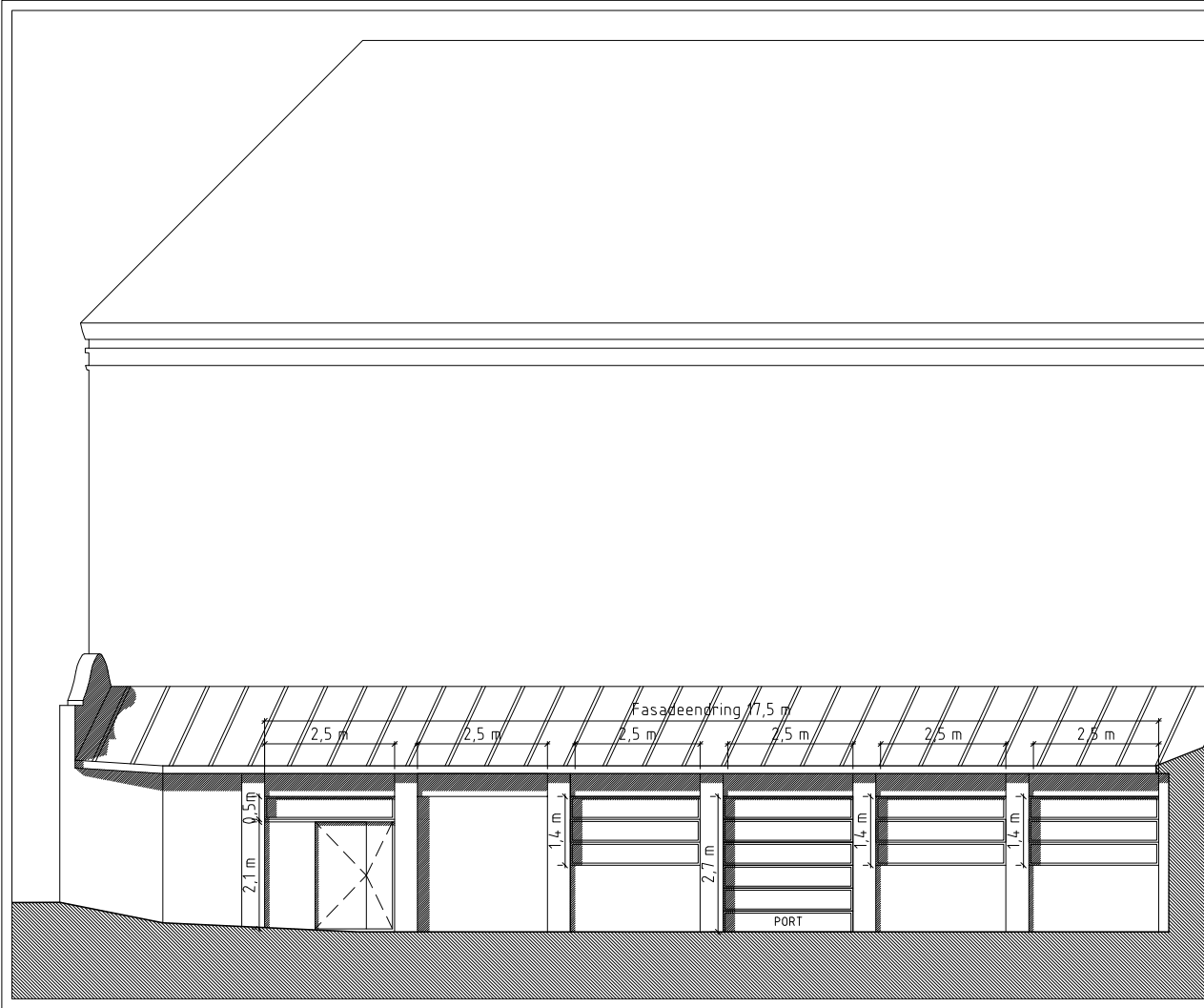






KERMA'S AUTO. A. B. L. 2.
KØBENHÅVERGÅTEN, NO. 4 B.
Tegning af bygningens facade mod Københavergården.
Osclo 30/5 1949.
M. J. M. J.
Arkitekt

1:3 MAJ 1949
0/8 O.L.M. : 331
4



B	18.03.14	RAMMESØKNAD	ES
A	28.02.14	NABOVARSEL	ES
REV:	DATE:	REVISJON GJELDER:	SIGN:

ARK	KIMA ARKITEKTUR AS
	TVEITVEIEN 10
	0453 OSLO

SR	Z:\2013_11_Københavnsgata2_Vespa01_DAK	TEGN:	ES
DATE:	18.12.13	MALESTOKK:	1:100 A4
		KORRIGT:	MD

KIMA ARKITEKTUR

PROSJEKT:
 Vespa & Humla (SUS)
 Københavnsgata 2 & 4
 Eiendom 227/247 & 227/250

TILTAKSNAVER:
 AS Københavnsgate 2
 Org: 930 121 193
 Københavnsgata 2
 0553 Oslo

TEGNING GJELDER:
 FASADE NORD
 TILTAK

TEGNINGSNUMMER:
A3300

www.kimaarkitektur.no
Tlf:+47 22 46 22 22
mail: kima@kimaarkitektur.no

Besøksadresse: Stortingsgata 30
Postadresse: 1447 Vika
0115 Oslo

KIMA ARKITEKTUR

Plan- og bygningsetaten
Vahls gt 1
0187 Oslo

21.03.14

Kommentarer til nabomarknad – Sak 201403690

Vi mottok følgende merknader fra styret i Københavngata 4 ABC AS på e-post den 20.03.14 (siteret tekst er markert med kursiv):

Styret i Københavngata 4 ABC har følgende spørsmål og tilbakemelding på nabovarsel ifm fasadeendring Vespa:

- *Uteservering inn mot vår bakgård er styret negative til. Vi kan dog ikke se at det er planlagt i tegningene og at det kun vil være uteservering ut mot gaten. Stemmer dette?*
- *Skal det være endret åpningstid eventuelt skjenkebevilling?*
- *Forøvrig ingen innvendinger mot endret fasade*

Merknadene ble innsendt etter fristen og ble følgelig ikke lagt ved rammesøknaden. Vi ønsker likevel å knytte følgende kommentarer til nabomerknadene:

Tiltakshaver forsikrer om at det ikke er planlagt noen endring av virksomheten inne i bakgården som følge av tiltaket. Her vil det kun være nødutgang fra kafeen og varelevering. Tiltaket vil følgelig ikke føre til noen nevneverdig økning av støy eller trafikk i bakgården.

Tiltakshaver ønsker å tilby smaksprøver fra mikrobryggeriet som ligger i nabolokalet. Det vil følgelig søkes om skjenkeløyve for kafeen og tiltakshaver er i dialog med Bydel Grünerløkka for å fastlegge rammene for driften. Vi kan ikke forskutere vedtaket fra bydelen, men ønsker i denne forbindelse legge til at Vespa & Humla (SUS) skal ha en familievennlig profil og et rolig miljø, som en videreføring av Café Vespa. Tiltakshaver er opptatt av å ha en sober og dempet drift og er lydhør for innspill.

Vi merker oss også at naboene ikke har innvendinger til fasadeutformingen i tiltaket.

Mvh




Martin Dietrichson

Med kopi til Københavngata 4 ABC AS
v/ styreleder Maria T. Sanna



Byutviklingskomiteen, Her

Dato: 10.06.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

201401003-2

Lasse Elden, 23 42 26 75

531

BRUKSENDRING - KØBENHAVNGATA 2 - 4 - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Det vises til oversendelse av søknad om bruksendring av lokaler i Københavngata 2-4 til kafe.

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

Bydelsoverlegen har registrert/oversikt over følgende forhold ved virksomheten:

Bydelsoverlegen har ikke mottatt klagesaker knyttet til stedet eller tidligere eier.

Bydelsoverlegen har ikke kjennskap til at stedets karakter vil kunne ha negativ innvirkning lokalsamfunnet eller på befolkningens helse.

Når det gjelder utviklingstrekk i nærmiljøet viser bydelsoverlegen til at det av reguleringsbestemmelsene (se figur under) fremkommer at Københavngata 2-4 og omkringliggende eiendommer er regulert til boligformål.

Kart med informasjon om Københavngata 2-4 og nærområdet:



Reguleringskart



Støyskart



Flyfoto

Støysonekartet, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2012), (se figur under) for området viser at boligene har en fasade (mot Københavngata) som ligger i rød sone. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. Retningslinjens prinsipper om at alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til et støymessig tilfredsstillende uteoppholdsareal bør følges.



Bydelsoverlegen anser en etablering av uteservering på fortauet for å være en etablering av ny støyende virksomhet/støykilde for berørte boenheter i området. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Bydelsoverlegen har erfaringer med at det, spesielt i bygg med boliger i etasjen(e) over og ved siden av, lett oppstår sjenerende (musikk)støy og luktplager for berørte naboer når det etableres serverings- og skjenkested.

For virksomheter som benytter lyd- og musikkanlegg, henviser bydelsoverlegen til veilederen *Musikkanlegg og helse - veileder til arrangører og kommuner*, kapittel 8 - *Regelverket om høy lyd* og punktene 8.1.1 og 8.1.2. Ved eventuelle klager og støy, vil bydelsoverlegen legge særlig vekt på berørte naboers behov for tilfredsstillende lydforhold ved arbeid, søvn, hvile og rekreasjon.

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen har ikke kjennskap til forhold som tilsier at bruksendring av lokalene vil kunne medføre en økt støybelastning, slik virksomheten drives pr i dag.

Bydelsoverlegen viser til at bruk av bakgården til uteservering og økt varelevering vil kunne medføre sjenerende støy og frata boenhetene i området en «stille side» og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende støyforhold.

Ved bruk av lyd- og musikkanlegg anbefales det at dører og vinduer holdes lukket av hensyn til berørte naboer.

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 (postmottak@pbe.oslo.kommune.no).
AS Københavngate 2 Københavngata 2, 0553 OSLO.
Kima arkitektur AS, Postboks 5940 Majorstuen, 0308 OSLO.