



MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
24 OKT. 2008
SAKSNR: 2008/2400-1

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0458 OSLO
Tlf. 22 71 70 70
Fax 22 71 70 80

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

Oslo, den 22. oktober 2008

**VEDR. THORVALD MEYERS GATE 34, GNR/BNR 228/ 476 – NABOVARSEL
FOR SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

På vegne av AS Naturbetong vil det bli innsendt søknad om rammetillatelse for ovennevnte adresse primo november 2008. Søknaden er basert på Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, 28.7.77.

Vedlagt følger kopi av nabovarsling av ovennevnte prosjekt.

Med vennlig hilsen
ARCASA arkitekter AS

Geir Vågen
Geir Vågen

Vedlegg nr.

C -

Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten, Vahlsgt. 1, P.b. 364
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

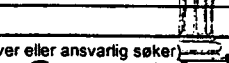
Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
228	476		1
Eiendommens adresse			
Thorvald Meyers gate 34			
Postnr.	Poststed		
0555	OSLO		
Eier/fester			
AS Naturbetong			

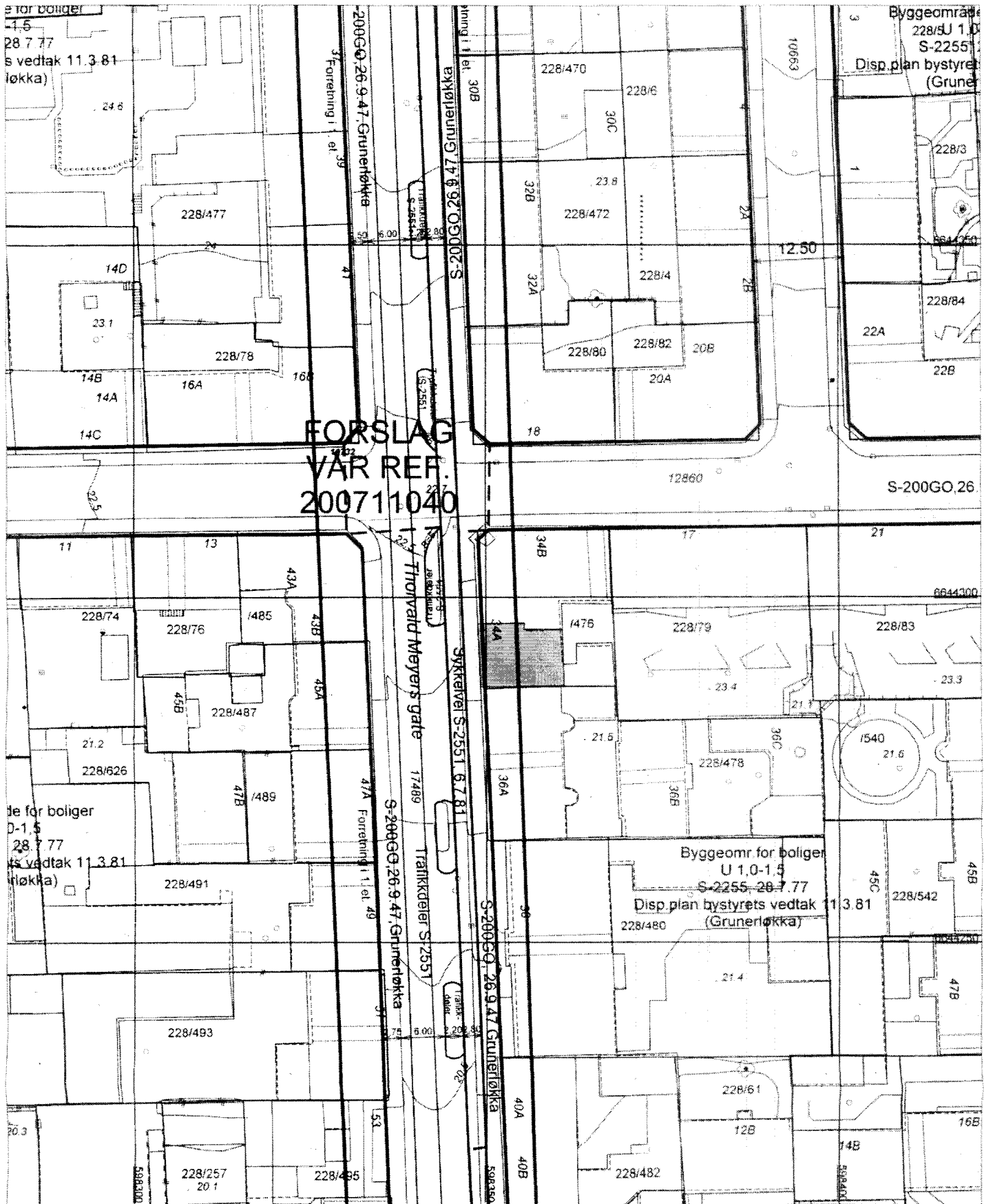
Det varsles herved om	
<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.	
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Skilt
<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Endring av fasade
	<input type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste
	<input checked="" type="checkbox"/> Dispensasjoner
	-beskriv
<input type="checkbox"/> Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven	
<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket pbl § 81	
<input type="checkbox"/> Mindre byggearbeid	
<input type="checkbox"/> Skilt	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Det søkes om dispensasjon fra reg. best. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med forretning i 1. etg. Søknaden omfatter bruksendring for 1. etg fra fra butikk til servering. Lokalet er egnet til bevertning og gatemiljøet vil ikke bli spesielt endret. Det søkes også om dispensasjon fra TEK § 10 -32 som krever at minst ett toalett skall skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne samt § 10 - 21 som krever trinnløs atkomst til lokalet. Det søkes videre om en mindre vesentlig fasadeendring pga. dørbredde og en generell oppgradering av fasade.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	Se - over	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	01 -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	01 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Adresser	
<input checked="" type="checkbox"/> Søknaden er lagt ut på besøksadresse:	Ansvarlig søkers postadresse Arcasa Arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459, OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).	
<input type="checkbox"/> Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:	Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	

Underskrift	
Sted	Dato
Underskrift (tiltakhaver eller ansvarlig søker)	
	
Arcasa Arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 OSLO Tlf. 22 71 70 70 - Fax 22 71 70 80	



**FORSLAG
VÅR REF.
200711040**

Plan- og bygningssetaten



Målestokk 1:500 Dato 13.10.2008

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:
Referanse: Thorvald Meyersgt 34

Objektnummer:

Bruker: MPW

KDP-13.KDP-4.KDP-BB

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

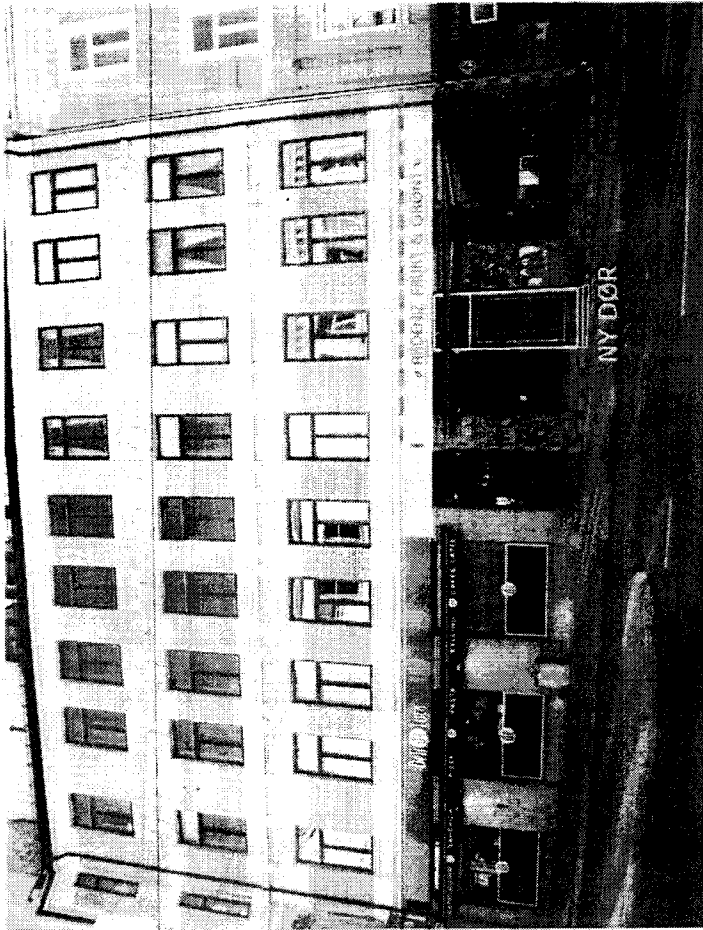
Beskrivelse:
SITUASJONSPLAN
Nr. **VEDLEGG D-01**
Dato: **22.10.08**
Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

GENERELL OPPGRADERING AV FASADE



FASADE MOT THORVALD MEYERS GATE



FASADE MOT THORVALD MEYERS GATE

Thorvald Meyers Gate 34, 0555 Oslo

GNR 228/ BNR 476

NABOVARSEL
FASADEENDRING

DATE
17.10.2008

SCALE

ARCASA arkitekter AS
PARKEN 23 C 08
0459 OSLO
TAF 2210707 - FAX 22112083

PROJECT NR
1681

REV

REVISED DATE REVISION

NO

5_E-Post[1]

Journalpost: 200812400/2

Fra:

E-Post: catn@udi.no

Dato: wed, 5 Nov 2008 15:04:49 +0100

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Merknad til nabovarsel - Søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering -
228/476 Thorvald Meyers gate 34, seksjon 1

Vedlagt er merknad til søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering.

Gård- og bruksnummer: 228/476, seksjon 1

Adresse: Thorvald Meyers gate 34

Mvh

Cato Næverdal

Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17

Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17
Helgesens gate 17
0553 Oslo

Oslo, 04.10.2008

Plan- og Bygningsetaten
0560 OSLO

**228/476/1 THORVALD MEYERS GATE 34, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE
REGULERING - NABOVARSEL**

MERKNAD FRA NABO EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17

Styret i vår gård ønsker å protestere mot eventuelt godkjenning av søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende bruksendring fra butikk til servering av seksjon 1 i 1. etasje i Thorvald Meyers gate 34.

Merknaden sendes innenfor fristen på 2 uker. Kopi er sendt elektronisk til Plan- og bygningsetaten.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 7 som betinger at det må foreligge *særlige grunner* for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Dette betyr at dersom det ikke foreligger *særlige grunner*, har ikke kommunen anledning til å gi dispensasjon. Vi kan ikke se at det i søknaden om rammetillatelse er opplyst om et eneste forhold som indikerer at det foreligger *særlige grunner* for å gi en dispensasjon i denne saken. For øvrig fremgår det også av søknaden at lokalene heller ikke er egnet til servering. Etter vår mening er således ikke lovens vilkår for å gi dispensasjon oppfylt. Kommunen har derfor ingen lovlig adgang til å gi dispensasjon.

For øvrig vil vi henvisse til at lovens § 7 ikke er en '*skal*'-bestemmelse men en '*kan*'-bestemmelse. Det betyr at dersom kommunen innvilger søknaden om dispensasjon, vil det være et politisk vedtak som kommunen selv *velger* å gjøre og ikke et vedtak som kommunen *plikter* å gjøre. Vi vil derfor her komme med vår vurdering av følgene dersom kommunen velger å gi dispensasjon. Vi vet at en serveringsbevilling automatisk følges av en søknad om skjenkebevilling. I dag opplever beboere hos oss med soverom ut mot gata (til sammen 27 soverom) å bli vekt rundt 2-3-tiden om natta av rop og skrik av gjester fra utestedene i Thorvald Meyers gate. Dette kan skje på alle ukens virkedager slik at beboerne blir hindret fra å møte uthvilt på jobb neste morgen. I tillegg opplever vi at gatemiljøet lider av sterk forsøpling med urin, oppkast og glass. Samtidig er renholdet av gatene i praksis redusert til kun én hovedrengjøring per år.

Det betydelige antall serveringssteder som finnes i vår bydel, fører til forslumming av vårt nærmiljø. Vi vises til at det stadig økende antall serveringssteder på bekostning av butikk- og andre næringslokaler fører til en ensidig næringsstruktur. Det er i både vår og i samfunnets interesse at det bevares et mangfoldig næringsliv på Grünerløkka. Nye etableringer i serveringsbransjen bør derfor konkurrere om de lokalene som allerede er regulert for servering. Slik vi ser det, foreligger der derfor under enhver omstendighet heller ingen gyldige politiske argumenter for å innvilge søknaden om dispensasjon selv om lovens vilkår skulle være oppfylt.

Hovedkonklusjon: Lovens vilkår for å innvilge søknaden om dispensasjon, er ikke oppfylt.

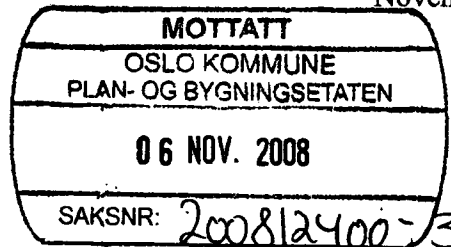
Med hilsen

Cato Næverdal
Styreleder for Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17

Borettslaget Thorvald Meyersgt 34
c/o Gårdsforvaltning AS
Sponstuveien 41 a
1263 Oslo

November 4, 2008

Arcasa Arkitekter AS
Geir Vågen
Sagvn 23 c, 3 etg
0459 Oslo



Saksnr 200812400 (Plan- og bygningsetaten): Nabovarsel Thorvald Meyersgt 34

Undertegnede, som er styreleder i BRL, kom ved en tilfeldighet over informasjon om at det var sendt ut et nabovarsel på eiendommen, og måtte selv kontakte arkitekten for å be om å få tilsendt nabovarselet.

Vi stiller oss undrende til at nabovarselet verken ble sendt Borettslaget eller Sameiet som holder til på samme gårdsnummer (gnr. 228).

Varsel om rekommandert sending kom i posten på lørdag ettermiddag, og blir først hentet onsdag 5. nov.

Vi kommer til å komme med kommentarer/innsigelser til dette nabovarselet, og forholder oss til fristen på to 2 uker etter at sendingen ble kom frem, dvs. innen den 19. november 2008.

Med vennlig hilsen

Siri Hamre
Styreleder
Borettslaget Thorvald Meyersgt 34

Kopi: Plan- og bygningsetaten



BRÆKHUS DEGE

ADVOKATFIRMA ANS

Plan og Bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
18 NOV. 2008
SAKSNR: 200812400-4

Oslo, 17.11.2008

Deres ref.:

Vår ref.: 4919/49110-MEL
Arkiv nr.: 13457

Ansvarlig advokat:
Ivar A. Barstad

SAKSNR: 200812400: VEDRØRENDE NABOVARSEL FOR THORVALD MEYERSGATE 34, GNR. 228, BNR. 476: PROTEST PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING TIL BEVERTNINGSSTED M.M.

Se vedlagt kopi av brev til ansvarlig søker Arcasa Arkitekter i saks nr. 200812400.

Evt. spørsmål til ovennevnte kan rettes undertegnede.

Med vennlig hilsen

Brækhus Dege Advokatfirma ANS
for advokat Ivar Barstad

Maria Ervik Løvold

Advokat

lovold@bd.no

Kopi: Borettslaget Thorvald Meyersgate 34 v/ Siri Hamre, Plan og Bygningsetaten

Kopi



BRÆKHUS DEGE
ADVOKATFIRMA ANS

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 c, 3. etasje
0459 Oslo

Oslo, 17.11.2008

Deres ref.:

Vår ref.: 4919/49110-MEL
Arkiv nr.: 13457

Att: Geir Vågen

Ansvarlig advokat:
Ivar A. Barstad

**VEDRØRENDE NABOVARSEL FOR THORVALD MEYERSGATE 34, GNR. 228,
BNR. 476: PROTEST PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING TIL
BEVERTINGSSTED M.M.**

1. Innledning

Vi viser til nabovarsel av 29.10.2008, samt brev fra styreleder i borettslaget av 4. november 2008. Undertegnede har tatt på seg å representere borettslaget.

Borettslaget vil motsette seg søknaden om bruksendringer for næringslokalet i seksjon nr. 1, se begrunnelse i punkt 2.

Borettslaget vil også motsette seg fasadeendringer for seksjon nr. 1, se punkt 3.

2. Bruksendring for lokalet vil være urimelig til skade og ulempe for de øvrige beboerne

Borettslaget vil innledningsvis påpeke at det følger både av vedtektene til sameiets § 2 jf § 17 og av Plan og Bygningsetatens retningslinjer for søknader etter Plan- og bygningsloven § 93 1. c., at bruksendring til bevertningssted krever særskilt varsling av styret og alle beboerne i bygget.

I nærværende sak har styret i borettslaget verken mottatt en underretning eller en søknad om forhåndsgodkjenning av tiltakene som ønskes gjennomført.

Borettslaget vil anføre at lokalet uansett ikke er egnet for servering, samt at en evt. omdanning av lokalet fra butikk til serveringssted vil påføre de øvrige sameierne urimelig og unødig skade og ulempe, jf sameiets vedtekter § 2, jf tilsvarende i eierseksjonslova § 19 annet ledd.

Bygget i Thorvalds Meyersgate 34 er fra ca 1900 og står pr. november 2008 på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig. Bygget har bjelkelag og stubblofleire mellom etasjene, og beboerne er bekymret for den *økede brannrisikoen* som et serveringssted fører med seg.

Et serveringssted vil videre medføre *lukt- og støyplager* og flere av beboerne i borettslaget er allerede plaget med dette fra seksjon nr. 2 "Deli de Luca". Det siver matlukt opp i leilighetene i etasjene over, og gitt byggets konstruksjon er det høyst sannsynlig at dette også vil skje fra

evt. matlaging og lignende i seksjon nr. 1. Mange beboere i borettslaget er også svært plaget med støy fra den døgnåpne butikken "Deli de Luca". Det kommer støy både fra de ulike maskiner i butikken, men ikke minst fra de besøkende kundene. Tålegrensen for beboerne for hva gjelder støy i borettslaget er således allerede overskredet. En bruksendring for seksjon nr. 1 vil dermed påføre den enkelte beboer urimelig og unødige stor skade og ulempe.

Det antas for øvrig at *verdien på boligene* i bygget vil synke med en bruksendring av seksjon nr. 1 nettopp på grunn av støy, dette gjelder særlig leilighetene som ligger rett over bevertningssteder.

Området rundt sameiet i Thorvald Meyergate 34 er allerede preget av svært mange serveringssteder. Et nytt serveringssted vil dermed ikke bare øke *det generelle støynivået* i nabolaget, i det en får nok et serveringssted med presumptivt lange åpningstider, men en bruksendring til serveringssted vil også innebære en *foringelse av mangfoldet* på Grünerløkka som sådan.

Borettslaget synes ellers at det ville vært naturlig av seksjon nr. 1 å presentere en helhetsløsning for borettslaget, i det en bruksendring av lokalet sannsynligvis vil måtte medføre inngrep i fellesarealet, for eksempel i forbindelse med ventilasjon etc.

3. Fasadeendringer – ny dør

Det følger av sameiets vedtekter § 17 første ledd;

"Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret."

Borettslaget v/ styret har ikke mottatt en søknad fra seksjon nr. 1 på utskiftning av dør og andre "generelle oppgraderinger" av fasaden. Borettslaget vil ikke akseptere endringer i fasaden før en samlet plan og søknad mottas.

Borettslaget har ingen kommentarer til søknaden for hva gjelder dispensasjon fra TEK § 10-32, i det dette anes å ikke bli aktuelt om borettslagets øvrige anførte protester tas til følge.

Evt. spørsmål til ovennevnte kan rettes undertegnede.

Med vennlig hilsen
Brækhus Dege Advokatfirma ANS
for advokat Ivar Barstad


Maria Ervik Løvold
Advokat
lovold@bd.no

Kopi: Borettslaget Thorvald Meyersgate 34 v/ Siri Hamre, Plan og Bygningsetaten

10_E-Post[1]

Journalpost: 200812400/5

Fra: Geir Vågen
E-Post: geir@arcasa.no
Dato: Fri, 19 Dec 2008 15:03:22 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Søknad om tillatelse til tiltak, Saksnr 200812400, Thorvald Meyers gate 34, Gnr 228, Bnr 476

Hei,

Vedlagt følger søknad om tillatelse til tiltak for Thorvald Meyers gate 34,

Gnr. 228, Bnr 476, Saksnr 200812400.

Med vennlig hilsen

Geir Vågen

Siv. ark. MNAL

ARCASA arkitekter AS

<<http://www.arcasa.no>> www.arcasa.no

Direkte 93 24 43 96

sentral 22 71 70 70

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 <input type="checkbox"/> Enkle tiltak <input type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling <input checked="" type="checkbox"/> Rammetillatelse	Vedtaksdato (fyldes ut av kommunen)	Kommunens saksnr.
	Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		OSLO Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	228	476		1		
Adresse Thorvald Meyers gate 34			Postnr. 0555	Poststed Oslo		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn. tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv Søknad om disp. fra reguleringsbestemmelser og Teknisk forskrift				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.
--

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	01 -	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	01 -	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	01 - 04	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	01 - 03	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	01 - 08	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	01 - 02	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerkjøringer	G	01 -	<input type="checkbox"/>
Boligspekifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter	
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak Arcasa Arkitekter AS Adresse Sagveien 23 C III Postnr. 0459 Poststed Oslo Organisasjonsnr. 940199972 Telefon 22717070 Kontaktperson GEIR VÅGEN Mobiltelefon 932 44 396 E-postadresse geir@arcasa.no Telefaks 22717080 Dato 19.12.08 Underskrift	Tiltakshaver Navn AS Naturbetong Adresse Bogstadveien 27 B Postnr. 0355 Poststed Oslo Organisasjonsnr. 968 969 005 Telefon (dagtid) 22 93 14 00 <input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet E-postadresse firmapost@naturbetong.no Dato 19/12/08 Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver GEIR VÅGEN	Gjentas med blokkbokstaver STIG HVINDEN