



VEDLEGG E-01

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

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Oslo, 19. desember 2008

**VEDR: THORVALD MEYERS GATE 34, Gnr. 228 / Bnr. 476 / Seksjonsnr. 1
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

På vegne av AS Naturbetong innsendes søknad om rammetillatelse for ovennevnte eiendom. Søknaden er basert på Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, 28.7.77.

Det søkes om bruksendring fra formål forretning i 1. etasje til servering. Type serveringssted er ikke avklart. Fordi arealet av lokalet er lite og inngangssituasjonen byr på nivåforskjell mellom ute og inne søkes det om dispensasjon fra Teknisk forskrift om krav til HC-toalett og trinnfri adkomst. Det søkes videre om en mindre vesentlig fasadeendring for å sikre at dørbredden tilfredsstiller krav til rømningsvei. Det er ikke planlagt noe tiltak for fellesareal tilknyttet seksjon 1. For dispensasjoner se eget vedlegg B-01.

Estetisk redegjørelse.

Eiendommen står oppført på Byantikvarens Gule liste. Fasadeuttrykket vil i størst mulig grad bli opprettholdt. Det søkes om en oppgradering av dagens fasade hvor tagging og andre uønskede elementer fjernes. Tillegging av en bredere dør vil følge fasadens formspråk.

Fasadeendring.

Det søkes om å legge til en dør der hvor tidligere dør nå er byttet ut med glass. Den nye døren vil bli noe bredere for å kunne tilfredsstille krav til rømningsbredde i forsamlingslokaler. Døren vil bli benyttet til hovedinngang og ligger gunstigere til med tanke på nivåforskjell mellom fortau og lokale.

Arbeidstilsynet.

Avklaring med arbeidstilsynet vil bli ivaretatt i den videre prosessen mot søknad om igangsettingstillatelse.

Vann- og avløpsetaten.

Det omsøkte tiltak holder seg innenfor dagens bygningskropp og berører ikke forhold i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Dette vil imidlertid bli fulgt opp i den videre prosessen.

Kommentarer til naboprotester

Borettslaget Thorvald Meyersgt. 34, v. Advokatfirmaet Brækhus og Dege

Innledningsvis påpekes det formentlige mangler ved den varslingen som har funnet sted bl.a. med en misvisende henvisning til plbl. § 93 1. c. Kravene til nabovarsling fremgår imidlertid av plbl. § 94. I motsetning til hva som hevdes inneholder ikke veileder (Nr. 72-0563) fra Plan- og bygningsetaten noe eksplisitt krav om at *styret og alle beboere* skal varsles. Det har kun karakter av anbefaling og gjelder "alle leietakere". Det er for øvrig heller ikke riktig at styret ikke er underrettet om tiltaket slik det hevdes. Nabovarslet ble ettersendt rekommandert den 29.10.08. både til styreformann og forretningsfører, og styreformann fikk etter forespørsel tilsendt det samme materiale til sin epost 31.10.08. (Grunnen til at styret ikke ble varslet med det samme er for øvrig enkel: Borettslaget var ikke inkludert blant berørte parter i den byggemeldingspakken som ble mottatt fra Plan- og bygningsetaten.)

I og med at Advokatfirmaet Brækhus og Dege nå på vegne av borettslaget Thv. Meyers gt.34 har oversendt sine bemerkninger i saken er den retten til uttalelse for berørte parter som loven sikrer i realiteten fullt ut ivaretatt. Forslagstiller anser derfor at uenighet vedr. detaljer knyttet til selve varslingen ikke er relevant for den forestående behandlingen av søknaden. Videre inneholder bemerkningen flere henvisninger til sameiets vedekter. Tiltakshaver bestrider imidlertid den tolkningen av disse forhold som blir lagt til grunn. Privatrettslige forhold av denne karakter ligger uansett utenfor de offentligrettslige hensyn og momenter som inngår i den videre saksbehandlingen.

I bemerkningen nevnes flere negative saksforhold av teknisk karakter som knyttes til en bruksendring til serveringssted. Grunnlaget for disse vurderingene synes etter forslagstilleres oppfatning å bygge på en mangelfull forståelse av de faktiske forhold. Det er ikke slik at en endring av formål vil gi øket brannrisiko, snarere tvert i mot. Forutsatt innvilgelse av dispensasjon vil dokumentasjon av brannsikkerheten av tiltaket inngå som en del av det videre prosjektarbeidet. Det samme gjelder lukt- og støypromematikk som nevnes i forbindelse med virksomheten til "Deli de Luca" i seksjon 2. Plan- og bygningsloven med etterfølgende forskrifter og veiledninger setter funksjonskrav til ulike tekniske løsninger, og utførelsen av dette vil naturligvis bli ivaretatt i det videre arbeidet.

Grünerløkka er en bydel som har gjennomgått store forandringer de siste 10-15 årene. Fra å være et område preget av fraflytting og forfall er det gjennom årene satsset betydelige midler på ulike prosjekter både i privat og offentlig regi. Dette gjelder hovedsakelig boligformål, men det er stor grad også av andre type utviklingsprosjekter. I den sammenheng kan både Kunsthøgskolen i Fossveien og tidligere Schous Bryggeri nevnes, begge med en rekke ulike funksjoner innen undervisning/offentlig tjenesteyting. En rekke større og mindre butikker og andre virksomheter kompletterer bildet og sikrer et mangfoldig tjenestetilbud. Dette gjelder ikke minst også de mange ulike serveringsstedene som er med på å sette sitt preg på bydelen.

Grünerløkka er med andre ord et sted preget av høy urban intensitet med et levende og frodig gateliv på linje med andre lignende steder i Oslo som for eksempel visse deler av Majorstua. Det oppleves av mange både fastboende og besøkende som attraktivt, men innebærer i noen sammenhenger også ulike typer brukerkonflikter for eksempel i forhold til støypromer. I bemerkningen gis det uttrykk for at "tålegrensen ...er ..overskredet" og at en bruksendring vil føre til at verdien på boligene vil synke på grunn av dette. Det gis videre uttrykk for etablering av et serveringssted vil innebære en "forringelse av mangfoldet".

Den generelle problemstillingen knyttet til støy er kjent, og forslagstiller er på det rene med at dette kan oppleves som sjenerende. Men dette er i stor grad knyttet til bydelen som et urbant og vellykket sentrumsområde, og det omsøkte tiltaket vil i liten grad influere på dette. Thorvald Meyers gt. er en av hovedferdselsårene gjennom Grünerløkka og trassen for bytrikken går her. Det er derfor naturlig at strøket vil tiltrekke seg en konsentrasjon av ulike virksomheter, også innenfor servering. En viss grad av støy og uro lar seg derfor ikke unngå, og må etter forslagstillers vurdering påregnes av de som bor i dette området.

Thv. Meyers gt. 34 ligger sentralt i strøket mellom Birkelunden og Olaf Ryes plass, og selv om det er mange utesteder her er det allikevel et mangfold også av andre virksomheter. Nærmeste nabo til gården er en kjøttforretning, og rett over gaten ligger det er populært bakeri. Og det er også et stort antall andre butikker i de nærmeste omgivelser (klær, sko, trikotasje, etc.). Etablering av et serveringssted i tråd med søknaden vil ikke virke negativt for dette, snarer tvert i mot. Eiendommen står nå tom og fasaden bærer preg av dette. Etablering av virksomhet gir grunnlag for oppussing og med positiv virkning også for nabobebyggelse og gatebildet for øvrig. Sammenlignet med dagens situasjon innebærer foreslått tiltak dermed en berikelse for området.

Forslagstiller anser at bemerkning vedr. evt. endringer i verdien av boliger ligger utenfor det som er relevant for vurdering av søknaden. Oppussing av 1. etasje vil imidlertid medføre at eiendommen fremstår på en bedre måte, og det er grunn til å anta at dette vil være positivt for også den øvrige delen av bygningen. Vi tillater oss også å minne om at store deler av eiendomsmassen på Grünerløkka har hatt en markert prisstigning som følge av den transformasjonen som har funnet sted.

Etablering av serveringssted vil kreve en nærmere utredning av ulike tekniske forhold bl.a. ventilasjon som nevnes i bemerkningen. Dette vil bli gjort i forbindelse med en konkret leietakertilpasning og i forbindelse med søknad om såkalt igangsettingstillatelse. I den grad tiltak medfører inngrep i fellesarealer vil det bli tatt opp med borettslaget. Sameiets vedtekter § 17 vedr. fasadeendringer anses imidlertid ikke å være relevant for den videre offentlige behandlingen av søknaden. Thv. Meyers gt. står på Byantikvarens gule liste og foreslåtte fasadetiltak vil dermed uansett være en del av den videre offentlig saksbehandling.

Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17

Sameiet anfører at det i *rammesøknaden* ikke er opplyst om særlige grunner for å gi dispensasjon i saken. Denne bemerkningen bygger på en misforståelse. Tiltak skal forut for innsendelse av søknad om rammetillatelse nabovarsles på forskriftsmessig måte. I denne saken ble det gjort 22.10.08., og høringsfrist er satt til 2 uker. Denne fristen er nå utgått og søknad kan dermed innsendes. I denne inngår en full redegjørelse for særlige grunner, se eget vedlegg. Adgangen til å gi dispensasjon fremgår av lovverket, og rekkevidden av dette av den praksis som er etablert på området. Forslagstiller finner det derfor ikke nødvendig å gå inn på sameiets utlegning av pbl. §7.

I de senere årene har det innen offentlig planlegging vært stort fokus på universell utforming, og også i noen grad for eksisterende bygninger. Det medfører ikke riktighet slik sameiet bemerker at lokalet ikke er egnet for *serveringsvirksomhet*. Bygningen er oppført innenfor tidsrommet 1870-1900 (ifølge Gul Liste Byantikvaren) og tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming for eksempel m.h.t. trinnfri atkomst. Dette gjelder imidlertid uavhengig av om det er snakk om bruk innenfor eller utenfor dagens formål. Lokalene er med andre ord like godt egnet til servering som til forretning i forhold til denne problemstillingen.

Forslagstiller er kjent med at det er mange utesteder med serveringsbevilling på Grünerløkka, og at dette kan være en medvirkende årsak til støy og uro på nattestid. Men å slutte slik sameiet gjør at det automatisk vil bli innsendt søknad om skjenkebevilling for det angjeldende lokalet ved godkjenning av bruksendring mangler et faktisk grunnlag. Vi gjør i den sammenheng oppmerksom på *Deliu del Luca* i seksjon 2, hvor det ikke er servering av alkohol.

I den grad sameiets beskrivelse av gatemiljøet med "sterk forsøpling" og minimalt renhold gjenspeiler de faktiske forhold er det naturligvis å beklage. Det er allikevel tvilsomt hvilken relevans dette har for saken. Forslaget om bruksendring vil imidlertid medføre en oppgradering av den berørte delen av bygningsmassen, og dette vil kunne påvirke det tilstøtende offentlige gatemiljøet på en positiv måte.

For sameiets bemerkning vedr. serveringssteder og næringsstruktur viser vi til redegjørelse ovenfor.

Dersom det er uklarheter ber vi Dem kontakte oss slik at disse kan avklares.

Med vennlig hilsen
ARCASA arkitekter AS

Geir Vågen
Geir Vågen

Vedlegg: Søknadsskjema NBR nr 5174, Søknad om tillatelse til tiltak
Skjema NBR 5175 (ytre rammer og bygningsspes.) (A-01)
Søknad om dispensasjoner (B-01)
Gjenpart av nabovarsling (C-01)
Naboprotekt (C-02)
Naboprotekt (C-03)
Naboprotekt (C-04)
Situasjonsplan (D-01)
Reguleringskart (D-02)
Reguleringsbestemmelser (D-03)
Redegjørelse for tiltaket, estetisk redegjørelse, dette vedleggsbrev (E-01)
Plan eksisterende situasjon (E-02)
Plan ny situasjon (E-03)
Snitt eksisterende situasjon (E-04)
Snitt ny situasjon (E-05)
Fasade eksisterende og ny situasjon (E-06)
Fasadeutsnitt eksisterende (E-07)
Fasadeutsnitt ny situasjon (E-08)
Søknader om ansvarsrett Kontrollplan (F-01)
Godkjenningsbevis sentral godkjenning (F-02)
Kontrollerklæring (G-01)

Kopi: AS Naturbetong v/ Stig Hvinden, Bogstadveien 27 B, 0355 Oslo

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr. **A-01**

Kommunens saksnr.

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr. 228	Bnr. 476	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Signering - ansvarlig søker <i>Geir Vågnes</i>
	Adresse Thorvald Meyers gate 34				Postnr. 0555
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved	Postnr. 0555
				X-koordinat: 6644290	Y-koordinat: 598355

Forhåndskonferanse		
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat
		Vedlegg nr. E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)		
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr. B - 01
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input checked="" type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner		

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr. E - 01	

Arealdisponering		
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77	
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Byggeomr. for boliger	
	Tillatt grad av utnyttning U 1,0 - 1,5	
Beregningsregler i reguleringsplan		
<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (%TU) <input checked="" type="checkbox"/> Annet		

Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Annet beskriv	Bruksendring av eksisterende forretning til servering
	<input type="checkbox"/> Garasje	

Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal
--------------	---	------------

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse			Sum		
	Antall etasjer (TEK § 4-1)				0				
	Antall bruksenheter (NS 3940)				0				
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²		0	m ²			m ²	
	Bebygd areal (NS 3940)	m ²		0	m ²			m ²	

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnyttning

Søknaden endrer ikke gjeldende grad av utnyttning (kun innvendige arbeider).

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0 m	Vegmidte 8,5 m	Annen bygning 0 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)	Vedlegg nr I -		

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	Beskriv			
<input type="checkbox"/> Privat vannverk					
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann					
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg				
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng				

Næringsgruppe

Næringsgruppekode G	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper - gyldige koder	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig	Er det heis i bygningen?
Bolig	Annet	Totalt			
	70m ²			Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bruksareal til annet enn bolig					
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.					
Bruksareal totalt					
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.					

Bygningstype

Bygningstypekode 145	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
--------------------------------	---

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

<p>Enebolig</p> <p>111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus</p> <p>Tomannsbolig</p> <p>121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p>Rækkehus, kjedehus, andre småhus</p> <p>131 Rækkehus 133 Kjedefatriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger</p>	<p>Stor boligbygning</p> <p>141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer</p> <p>Bygning for bofellesskap</p> <p>151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *</p>	<p>Fritidsbygning</p> <p>161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning</p> <p>Kole, seterhus og lignende</p> <p>171 Seterhus, sel, robu og liknende 172 Skogs- og utmarkskole, gamle</p> <p>Garasje og uthus til bolig</p> <p>181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu</p> <p>Annen boligbygning</p> <p>193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)</p>
--	---	--

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

<p>INDUSTRI OG LAGER</p> <p>Industribygning</p> <p>211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for rensaneanlegg 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon 219 Annen industribygning *</p> <p>Energiforsyningsbygning</p> <p>221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning *</p> <p>Lagerbygning</p> <p>231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning *</p> <p>Fiskeri- og landbruksbygning</p> <p>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 *</p> <p>KONTOR OG FORRETNING</p> <p>Kontorbygning</p> <p>311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning *</p> <p>Forretningsbygning</p> <p>321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/foretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning</p> <p>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</p> <p>Ekspedisjonsbygning, terminal</p> <p>411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *</p> <p>Telekommunikasjonsbygning</p> <p>429 Telekommunikasjonsbygning *</p>	<p>Garasje- og hangarbygning</p> <p>431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning *</p> <p>Veg- og trafikktilsynsbygning</p> <p>441 Trafikktilsynsbygning 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *</p> <p>HOTELL OG RESTAURANT</p> <p>Hotellbygning</p> <p>511 Hotellbygning 512 Motelbygning 519 Annen hotellbygning *</p> <p>Bygning for overnatting</p> <p>521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-, feriehus 523 Appartement 524 Camping-/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting *</p> <p>Restaurantbygning</p> <p>531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *</p> <p>KULTUR OG UNDERVISNING</p> <p>Skolebygning</p> <p>611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- og ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning *</p> <p>Universitets-, høyskole og forskning</p> <p>621 Universitet/høyskole mv/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning</p> <p>Museums- og biblioteksbygning</p> <p>641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museum-/biblioteksbygning *</p>	<p>Idrettsbygning</p> <p>651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning *</p> <p>Kulturhus</p> <p>661 Kino-/teater-/opera-/konserthall 662 Samfunnshus, grøndehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus *</p> <p>Bygning for religiøse aktiviteter</p> <p>671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *</p> <p>HELSE</p> <p>Sykehus</p> <p>719 Sykehus *</p> <p>Sykehjem</p> <p>721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem *</p> <p>Primærhelsebygning</p> <p>731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *</p> <p>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</p> <p>Fengselsbygning</p> <p>819 Fengselsbygning *</p> <p>Beredskapsbygning</p> <p>821 Pollstasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tiltaktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett</p>
---	---	---

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

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.
A-01

Kommunens saksnr.

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 228	Bnr. 476	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Signering - ansvarlig søker <i>Geir Vågen</i>
	Adresse Thorvald Meyers gate 34				Postnr. 0555
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved X-koordinat: 6644290 Y-koordinat: 598355

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	---	----------------------------	--------------------

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr. B - 01
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input checked="" type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner	

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E - 01
-------------------	--	-----------------------

Arealdisponering

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere S-2255, 28.7.77	
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Byggeomr. for boliger	
	Beregningsregler i reguleringsplan <input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (%TU) <input checked="" type="checkbox"/> Annet	

Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Annet beskriv	Bruksendring av eksisterende forretning til servering
	<input type="checkbox"/> Garasje	

Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal
--------------	---	------------

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning		Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse			Sum			
		Antall etasjer (TEK § 4-1)				0			X		
		Antall bruksenheter (NS 3940)				0					
		Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		m ²		0	m ²		m ²		m ²
Bebygd areal (NS 3940)		m ²		0	m ²		m ²		m ²		

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnyttning

Søknaden endrer ikke gjeldende grad av utnyttning (kun innvendige arbeider).

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0 m	Vegmidte 8,5 m	Annen bygning 0 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Avstand m <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv/off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Avstand m <input type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledning i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> Privat vannverk	Beskriv		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til:		<input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng	

Næringsgruppe

Næringsgruppekode	G	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper - gyldige koder		
A Jordbruk og skogbruk	B Fiske	C Bergverksdrift og utvinning
D Industri	E Kraft og vannforsyning	F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	H Hotell- og restaurantvirksomhet	I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	L Offentlig forvaltning
	M Undervisning	N Helse- og sosialtjenester
	O Andre sosiale og personlige tjenester	Q Internasjonale organ og organisasjoner
	X Boliger	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bolig	Annet	Totalt			
	70m2				
Bruksareal til annet enn bolig Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.					
Bruksareal totalt Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.					

Bygningstype

Bygningstypekode	145	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
------------------	-----	---

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig	Stor boligbygning	Fritidsbygning
111 Enebolig	141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
113 Våningshus	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer	163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning
Tomannsbolig	144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Koie, seterhus og lignende
121 Tomannsbolig, vertikaldelt	145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.	171 Seterhus, sei, rorbu og lignende
122 Tomannsbolig, horisontaldelt	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer	172 Skogs- og utmarkskoie, gamle
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt	Bygning for bofellesskap	Garasje og uthus til bolig
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt	151 Bo- og servicecenter	181 Garasje, uthus, anneks til bolig
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	152 Studenthjem/studentboliger	182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
131 Rekkehus	159 Annen bygning for bofellesskap *	183 Naust, båthus, sjøbu
133 Kjedefaltriumhus		Annen boligbygning
135 Terrassehus		193 Boligbrakker
136 Andre småhus med 3–4 boliger		199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER	Garasje- og hangarbygning	Idrettsbygning
Industribygning	431 Parkeringshus	651 Idrettshall
211 Fabrikbygning	439 Annen garasje-/hangarbygning *	652 Ishall
212 Verkstedsbygning	Veg- og trafikktilsynsbygning	653 Svømmehall
214 Bygning for renseanlegg	441 Trafikktilsynsbygning	654 Tribune og idrettsgarderobe
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon	449 Annen veg- og biltilsynsbygning *	655 Helsestudio
219 Annen industribygning *	HOTELL OG RESTAURANT	659 Annen idrettsbygning *
Energiforsyningsbygning	Hotellbygning	Kulturhus
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)	511 Hotellbygning	661 Kino-teater-/opera-/konsertbygning
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)	512 Motellbygning	662 Samfunnshus, grendehus
229 Annen energiforsyning *	519 Annen hotellbygning *	663 Diskotek
Lagerbygning	Bygning for overnatting	669 Annet kulturhus *
231 Lagerhall	521 Hospits, pensjonat	Bygning for religiøse aktiviteter
232 Kjøle- og fryselager	522 Vandrer-, feriehus	671 Kirke, kapell
233 Silobygning	523 Appartement	672 Bedehus, menighetshus
239 Annen lagerbygning *	524 Camping-/uteleiehytte	673 Krematorium/gravkapell/bårehus
Fiskeri- og landbruksbygning	529 Annen bygning for overnatting *	674 Synagoge, moske
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo	Restaurantbygning	675 Kloster
243 Veksthus	531 Restaurantbygning, kafébygning	679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett	532 Sentralkjøkken, kantinebygning	HELSE
245 Naust/redskapshus for fiske	533 Gatekjøkken, kioskbygning	Sykehus
248 Annen fiskeri- og fangstbygning	539 Annen restaurantbygning *	719 Sykehus *
249 Annen landbruksbygning *	KULTUR OG UNDERVISNING	Sykehjem
KONTOR OG FORRETNING	Skolebygning	721 Sykehjem
Kontorbygning	611 Lekepakk	722 Bo- og behandlingssenter
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	612 Barnehage	723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
312 Bankbygning, posthus	613 Barneskole	729 Annet sykehjem *
313 Mediabygning	614 Ungdomsskole	Primærhelsebygning
319 Annen kontorbygning *	615 Kombinert barne- og ungdomsskole	731 Klinikk, legekontor-/senter/-vakt
Forretningsbygning	616 Videregående skole	732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
321 Kjøpesenter, varehus	619 Annen skolebygning *	739 Annen primærhelsebygning *
322 Butikk/forretningsbygning	Universitets-, høyskole og forskning	FENGSEL, BEREDSKAP O.A.
323 Bensinstasjon	621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.	Fengselsbygning
329 Annen forretningsbygning *	623 Laboratoriebygning	819 Fengselsbygning *
330 Messe- og kongressbygning	629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning	Beredskapsbygning
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON	Museums- og biblioteksbygning	821 Politistasjon
Ekspedisjonsbygning, terminal	641 Museum, kunstgalleri	822 Brannstasjon, ambulansestasjon
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn	642 Bibliotek/mediatek	823 Fyrstasjon, losstasjon
412 Jernbane- og T-banestasjon	643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)	824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
415 Godsterminal	649 Annen museum-/biblioteksbygning *	825 Tiltaksrom/bunker
416 Postterminal		829 Annen beredskapsbygning *
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *		830 Monument
Telekommunikasjonsbygning		840 Offentlig toalet
429 Telekommunikasjonsbygning *		

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

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 eventuell 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 henvise 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 vekket 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 både i 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

18 NOV 2008



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 forhåndsgodkjennelse 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 unødige 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.

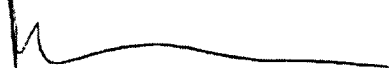
Borettslaget har ingen kommentarer til søknaden for hva gjelder dispensasjon fra TEK § 10-32, i det dette anes å ikke bli aktuelt om borettslagets øvrige anførte protester tas til følge.

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