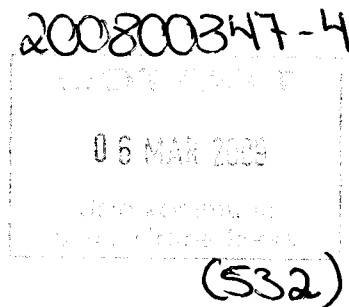




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Bydel Grünerløkka
Pb 2128 Grünerløkka
0505 Oslo

Dato: - 4 MARS 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200802660-14

Saksbeh: Knut Helland-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: THV. MEYERS GT 63
Tiltakshaver: Kafe-Bar Memphis
Søker: Archfoss Jochen Fandler
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar

Eiendom: 228/504/0/0
Adresse: Thorvald Meyers gate 63, 0552 OSLO
Adresse: Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltaksart: Bruksendring

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM
SAMMENSLÅING AV EKSISTERENDE KAFE/BAR OG BUTIKKLOKALE,
BRUKSENDRING TIL RESTAURANT OG FASADEENDRING.
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN.**

Byggesak - innstilling til bydelsdirektøren

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om sammenslåing av eksisterende kafe/bar og butikklokale, bruksendring til restaurant og fasadeendring ved å sette inn skyvevinduer i stedet for hele vindusflater er påklaget av tiltakshaver, Kafe-Bar Memphis, ved Langseth advokatfirma ved adv Halvor Francke. Senere har Kafe-Bar Memphis samarbeidet med Grünerløkka næringsråd, og sendt inn to henvendelser.

I førstnevnte klage anføres det at avslaget er bygget på feil skjønnsutøvelse og usaklig forskjellsbehandling. I sistnevnte klager anføres det at Plan- og bygningsetaten (PBE) har fattet vedtaket på feil grunnlag, at PBE gir villedende opplysninger, at adressen ikke har blitt brukt slik PBE legger til grunn og at avslaget er konkurransevridende. Begge fremhever at bydelsutvalgets vedtak ble fattet med dissens.

Klagene anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.2003, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med forretning tillatt i første etasje mot gate i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.1977, og med endring ved tilføyelse av ny bestemmelse § 7, vedtatt 01.10.1987 i regulering S-2937. I følge § 7 skal bevaringsspørsmålet vurderes i den enkelte sak.

Søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse ble mottatt 25.02.2008. Den omfattet sammenslåing av eksisterende kafe/bar og et eksisterende butikklokale. For det nye lokalet ble det søkt om bruksendring til restaurant med 72 sitteplasser. I den anledning søkes det om fasadeendring ved å sette inn skyvevinduer der det i dag er butikkvinduer med hele glassflater.



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: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ved å slå sammen eksisterende bar/kafe og eksisterende butikk i første etasje og bruksendre det nye lokalet til restaurant, kommer bruken av første etasje ytterligere i strid med reguleringen til forretning enn det er i dag. Tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 87. Pbl § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. Som grunner for å dispenserer oppga ansvarlig søker følgende:

- Beliggenhet er mot den sterkt trafikkerte Thorvald Meyers gate, der det også går trikk begge veier.
- Det er behov for fleksibilitet for å tilpasse seg kundenes ulike behov.
- Det bør være viktig for lokalsamfunnet at et stabilt og veletablert utested som "Memphis" kan fortsette sin virksomhet. Dette i motsetning til stadig nye etableringer med nye eiere.

Uttalelser fra annen myndighet

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste. Forslaget til fasadeendring ble forelagt Byantikvaren i samrådsmøte. Byantikvaren hadde ingen innvendinger, forutsatt at vindusåpninger opprettholdes uendret.

Bydel Grünerløkka behandlet saken 07.04.2008. Følgende vedtak ble fattet:

Det gis ikke tillatelse til bruksendring fra butikk til servering. Det er allerede rikelig med skjenkesteder i området, og det er ikke behov for flere eller større. Det er ikke gunstig for det lokale næringslivet at man fjerner et lokale som eigner seg som småbutikk.

Avslag

Søknad om sammenslåing av eksisterende kafe/bar og butikklokale, bruksendring til restaurant og fasadeendring ved å sette inn skyvevinduer i stedet for hele vindusflater ble avslått 15.07.2008. Avslaget ble begrunnet med at etaten ikke kunne se at det forelå tilstrekkelig overvekt av grunner til å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser om hvordan arealene skal brukes.

Det var viktig, men ikke avgjørende, ved PBEs vurdering at bydel Grünerløkka, som kjenner området godt, uttalte seg negativt til det omsøkte tiltaket. Bydelen er bekymret for at enda et lite butikklokale skal forsvinne. PBE har merket seg en mer restriktiv holdning fra Bydelens side i den senere tid og forholder seg til dette.

Klage

Kafe-Bar Memphis, ved Langseth advokatfirma ved adv Halvor Francke klagde på avslaget 11.08.2008. Klagefristen hadde blitt forlenget til 20.08.2008. Klagen er derfor rettidig.

Senere har Kafe-Bar Memphis også latt seg representere ved Grünerløkka næringsråd, som sendte inn to henvendelser ved Jusuf Kastrati og Ulf H. Novsett.

I førstnevnte klage anføres det at avslaget er bygget på mangelfull skjønnsutøvelse og usaklig forskjellsbehandling. Klager støtter denne anførselen ved å vise til tilsvarende saker, som har resultert i dispensasjoner og tillatelser. Begrunnelsen for disse anføres å være at tiltakene utgjør positive tilskudd i lokalmiljøet, at det tidligere er godkjent serveringssteder i området og at det ikke foreligger naboprotester.

I sistnevnte klager anføres det at PBE har fattet vedtaket på feil grunnlag, at PBE gir villedende opplysninger, at adressen ikke har blitt brukt slik PBE legger til grunn og at avslaget er konkurransevridende. Begge fremhever at bydelsutvalgets vedtak ble fattet med dissens.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Pbl § 7 gir som sagt mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige

grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra er å kunne styre arealbruken i kommunen og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert.

PBE har forståelse for alle de hensynene søker fremmet som grunner for å dispensere fra reguleringsplanen. De ble imidlertid ikke ansett som mer tungtveiende enn hensynene bak reguleringsplanen.

Når deg gjelder klageanførlene, vurderes de i det følgende:

1. Ad anførsel om usaklig forskjellsbehandling

PBE er av den oppfatning at de fremhevede sakene ikke er sammenlignbare. Uten at de er avgjørende, vil etaten påpeke noen forhold i de tre førstnevnte sakene, nettopp for å vise forskjellene.

I sak ad Olaf Ryes plass 9 omfattet søknaden bruksendring fra kontor/lager/portrom til serveringssted. Her var det også snakk om uteservering.

I Markveien 58 omfattet søknaden etablering av uteservering i bakgården for et eksisterende galleri og serveringssted. Stedet er et galleri som også arrangerer konserter, utstillinger, seminarer og filmvisninger. Uteserveringen har 5 bord og ca 20 sitteplasser og skal ha åpningstid begrenset til kl. 19.30.

I Helgesens gt 46 ble det søkt om bruksendring fra forretning til kaffebar. Åpningstider ble oppgitt å være fra 07:00 til 18:00.

For de resterende sakene, der noen går helt tilbake til 2001, anføres det at forholdene på Grünerløkka generelt er såpass annerledes at det ikke ut fra de enkelte sakene kan anføres å foreligge usaklig forskjellsbehandling.

Klager anfører at det ikke er noen holdepunkter for å anføre at praksisen har blitt mer restriktiv. Etter egne søk i etatens arkiver anfører klager at de ikke har vært i stand til å finne eksempler på denne restriktive praksisen. Klager anfører også at dispensasjon har blitt gitt i praktisk talt alle tilsvarende saker på Grünerløkka. PBE har lagt ved eksempler fra tre saker der bydelen har uttalt seg negativt om søknad om skjenkebevilling, både ved bruksendring og fornying. Det anføres ikke herfra at sakene er identiske med herværende. Men likhetstrekkene anføres å være tilstrekkelig til å vise til at Bydelen også forholder seg negativ til slike søknader. Det vises spesielt til sak ad Thv Meyers gt 81, der det i det vedtatte tilleggsforslaget fra Arbeiderpartiet nettopp konsentrasjonen av utsteder i strøket fremheves som uheldig. Selv om denne uttalelsen har kommet i etterkant av uttalelsen i herværende sak, viser den at tendensen er klar.

I henhold til Torstein Eckhoffs og Eivind Smiths sjette utgave av "Forvaltningsrett" kan retningslinjene for skjønnendres med virkning for fremtiden, såfremt forvaltningen holder seg innenfor lovens ramme, jf side 307. Videre heter det at praksis også kan legges om "uten at det gis uttrykk for det ved formulering av retningslinjer. Når det skyldes en generell og lovlig endring av praksis at en avgjørelse avviker fra de foregående, kan dette ikke anses som usaklig diskriminering."

2. Ad anførsel om at vedtaket er fattet på feil grunnlag

I brev fra Grünerløkka næringsråd anføres det at det i 1999 ble vedtatt en varig bruksendring for deler av første etasje til kafe/bar, mens PBE i sitt avslag i herværende sak uttaler at regulert formål er bolig med forretning tillatt i første etasje. Klager anfører på bakgrunn av dette at PBE har fattet vedtaket på feil grunnlag.

En tillatelse til bruksendring ved dispensasjon fra gjeldende regulering endrer ikke planens bestemmelser. PBE kan

følgelig ikke se at det er feil å legge til grunn at reguleringsplanen sier at første etasje er regulert til forretning, selv om det er gitt bruksendring for deler av første etasje. I tillegg er det snakk om andre deler av etasjen enn den det nå søkes om bruksendring av.

3. Ad anførsel om villedende opplysninger

Denne anførselen fremmes i siste brev fra Grünerløkka næringsråd. Det er noe uklart hva klager mener, men det synes som om at det anføres at adressen ikke er blitt benyttet slik PBE legger til grunn i avslaget. Etter å ha gått gjennom vedtaket på nytt, kan ikke PBE se at fremstillingen strider med sakens realiteter.

4. Ad bruken av lokalet som ønskes innlemmet i Memphis

PBE er innforstått med at lokalene som søkes bruksendret har hatt flere leietakere og til tider stått tomt de siste årene. Vi kan imidlertid ikke se at dette er et hensyn som skulle foranledige dispensasjon fra reguleringsplanens formål, jf redegjørelsen ad kravet til "særlige grunner" i pbl § 7 ovenfor.

5. Ad anførsel om konkurransevridning

PBE oppfatter dette som et argument på linje med anførsel om usaklig forskjellsbehandling. Det vises følgelig til PBEs behandling av denne anførselen ovenfor.

På denne bakgrunn anføres det at klagen ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

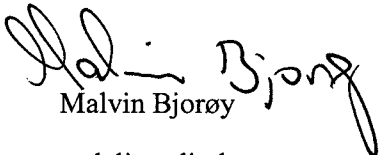
PBE foreslår at vedtaket utformes på følgende måte:

"Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 15.07.2008 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å ikke gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål hva gjelder søknad om sammenslåing av eksisterende kafe/bar og butikklokale, bruksendring til restaurant og fasadeendring ved å sette inn skyvevinduer i stedet for hele vindusflater.


Klagen fra Kafe/Bar Memphis anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Malvin Bjørøy

avdelingsdirektør


fr. Knut Helland-Hansen

rådgiver

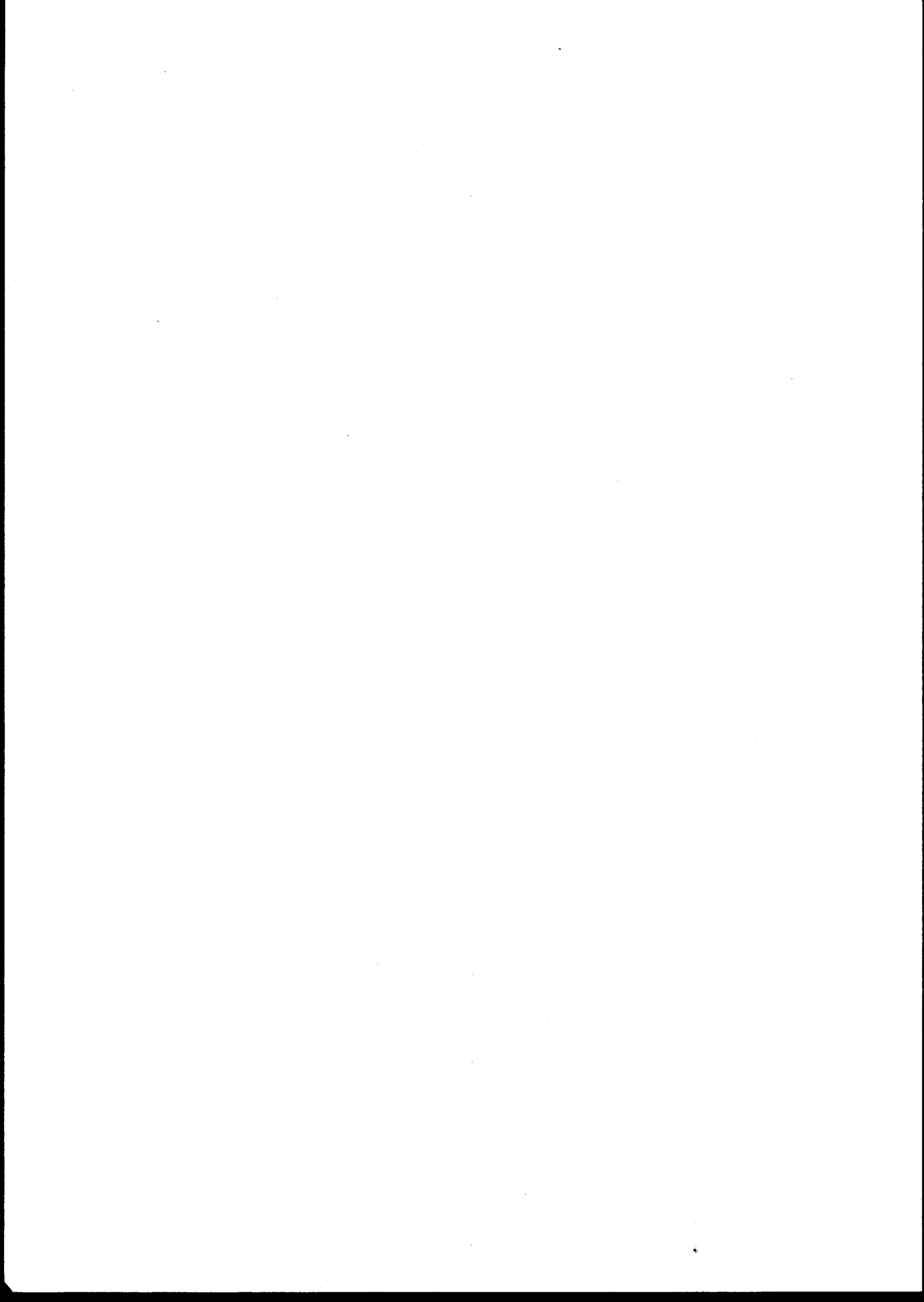
Vedlegg:

1. Søknadsmaterialet
2. Situasjonkart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Tegninger
5. Uttalelse fra Bydel Grünerløkka datert 21.04.2008
6. Referat fra samrådsmøte med Byantikvaren datert 18.06.2008

7. Avslag datert 15.07.2008
8. Klager datert 11.08.2008 og 20.12.2008
9. Uttalelser fra bydelen ad andre tilsvarende saker

Kopi uten vedlegg sendt:

Langseth advokatfirma AS, v/adv Halvor Chr. Francke, pb 1371 Vika, 0114 Oslo
Grûnerløkka næringsråd v/Ulf H. Novsett, pb 2107 Grûnerløkk, 0505 Oslo



228/504 THORVALD MEYERS GATE 63, BRUKSENDRING, FASADEENDRING.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERING,
BESKRIVELSE AV TILTAKET:**

PLANGRUNNLAG

Eiendommen ligger innenfor Byggeområde for boliger med forretning i 1. etg. S-2255, S-2937.

EKSISTERENDE FORHOLD

Gjeldende lokale har sist vært benyttet til forretning for elektriske artikler.

DISPENSASJON

fra gjeldende regulering, særlige grunner: Lokalet ligger mot Thv. Meyers gate som er sterkt trafikkert og har trikk i begge retninger. Memphis Kafe-Bar har holdt til i bygget i en årrekke og er blitt et populært utested med sitt spesielle konsept. For å kunne møte dagens krav om større fleksibilitet til alltid å kunne tilpasse seg kundenes ulike behov, ønsker man nå utvide stedet.

Undertegnede mener det er viktig å styrke eksisterende veldrevne utesteder som er en stabiliserende faktor i et marked der mindre enheter til stadighet skifter eier og avstengte lokaler ikke er til noen pryd i området.

BESKRIVELSE AV TILTAKET

To av tilkomne vinduer skiftes ut mot nye som skal kunne skyves helt åpent... Nåværende inngangsdør og rømningsveier berøres ikke... Kjøkkenet utvides etter at personaltoalett er flyttet over i den nye delen... Det bygges nye toaletter, personalrom, lager samt passende diskarrangement...

VENTILASJON

Eksisterende ventilasjonsanlegg oppgraderes i h t gjeldende normer for AML.

Kontakt med Byantikvaren ansees ikke å være påkrevet.

Jochen Fandler

Dato: 05.02.2008

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

Tiltak på eiendommen:			
Gnr	Bnr	Festenr	Saksjonsnr
228	504		
Eiendommens adresse			
Thv. Meyers gate 63			
Postnr	Poststed		
0552	Oslo		
Eier/fester			
Kafe-Bar Memphis			

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

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|---|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input checked="" type="checkbox"/> Endring av fasade |
| <input type="checkbox"/> Riving | <input type="checkbox"/> Skilt | <input type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste |
| <input type="checkbox"/> Innhengning mot veg | <input type="checkbox"/> Bruksendring | <input checked="" type="checkbox"/> Dispensasjoner |
| <input checked="" type="checkbox"/> Annet Beskriv | Innvendige forandringer | |

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

Utvidelse av eksisterende serveringssted.


Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

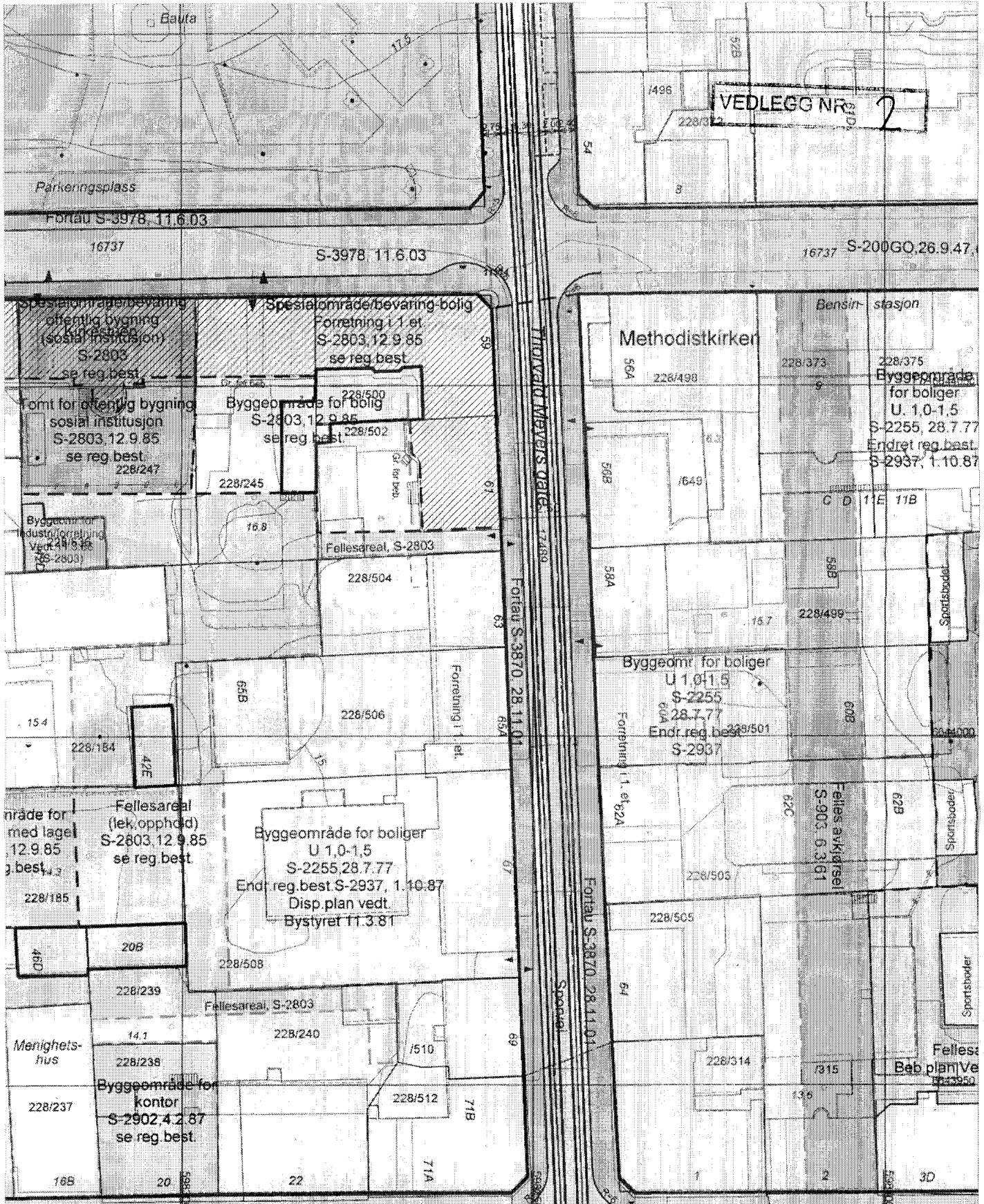
Adresser

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Søknaden er lagt ut på besøksadresse: | Ansvarlig søkers postadresse
Postboks 91, 1305 Haslum |
| 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

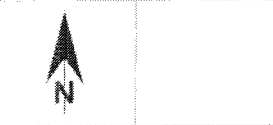
Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Haslum	06.02.2008	

ARCHFOSS
POSTBOKS 91
1305 HASLUM



VEDLEGG NR. 2

Plan- og bygningssetaten



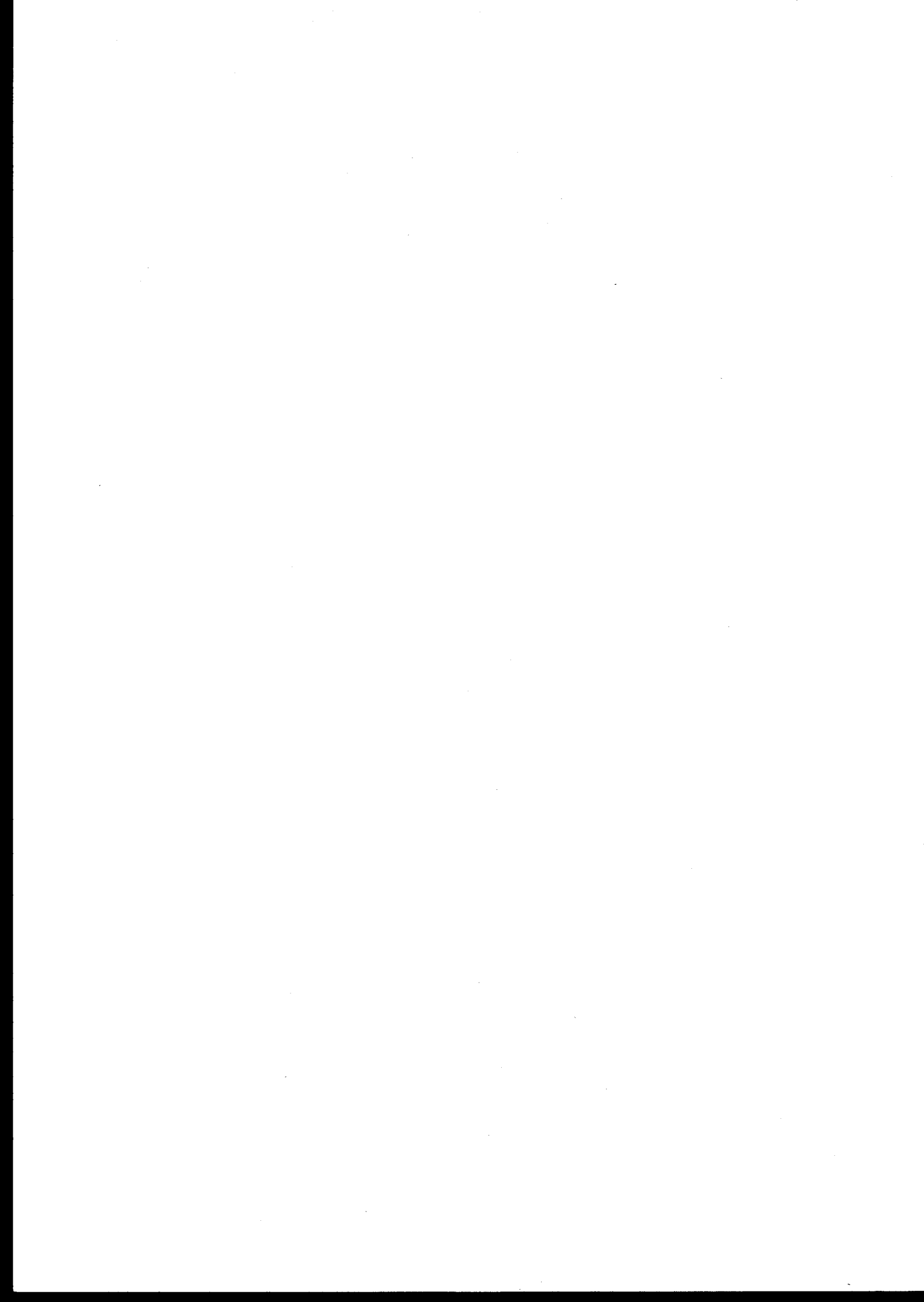
Målestokk 1:500
Dato 01.02.2008

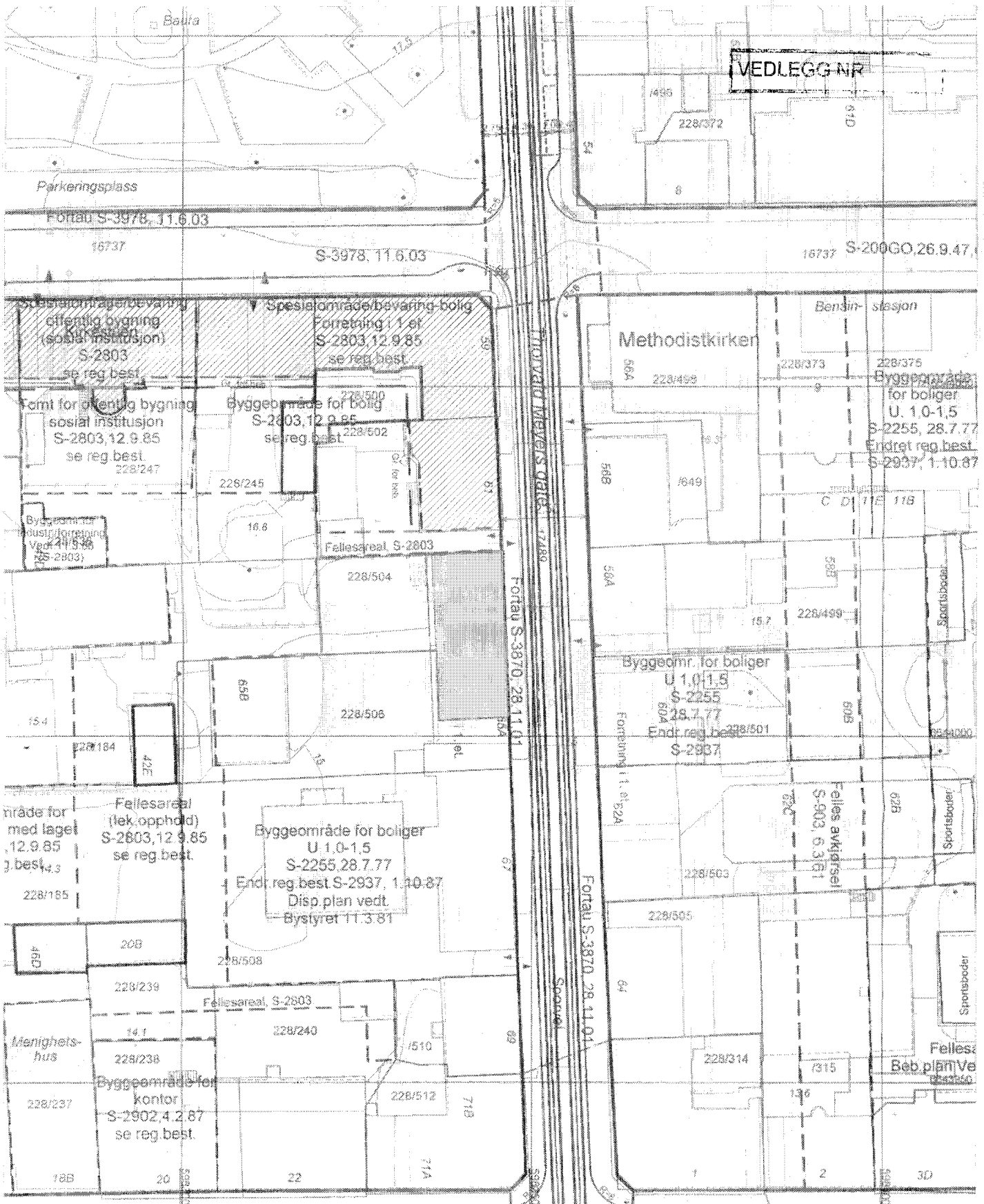
Bestillingsnummer:
Referanse: Thorvald Meyers gate 63

Objektnummer:
Bruker: THL

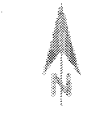
KDP-13, KDP-4, KDP-5, KDP-BB
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FAREOMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende arettg.	Kjønnvei, parkering	Løypeområde, ferre- og forntare	Felles areal (parkering)
Aner snt to forml, jeren samme område	Aner varetal	Spesialområde, peribelle m.m.	Felles areal (menighets, gartstare)
Forretning, kontor, kink, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Kommunaleknak areal, gart- og omkunding	Felles areal (gangel)
Industri, sag, verksted	Sporvei, jernbane, kollektivt	LANDBRUKSOMRÅDER	
Offentlig bygning	FRØMOMRÅDER	Jord- og slagbruk, gartneri	
Allmenntlig kornal	Park, turvei, idrett og sport		Plan under behandling
STREKSTYKLER			
Byggegrense		Kommunaleplan-grense	
Planens begrensning		Markagrense	





Plan- og bygningssetaten



Målestokk 1:500
Dato 01.02.2008

Bestillingsnummer:
Referanse: Thorvald Meyers gate 63
Objektnummer:
Bruker: THL

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

KDP-13, KDP-4, KDP-8, KDP-8B

Beskrivelse:
Reguleringskart

Nr.: **D-1**

Dato: **02.02.2008**

Revidert dato:



(Paragraf 1 - 6)
S-2255,28.7.77

(SE ENDR.§7, S-2937)

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

PARAGRAF 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttas som vist på planen.

PARAGRAF 2.

Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

PARAGRAF 3.

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

PARAGRAF 4.

I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

PARAGRAF 5.

I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

PARAGRAF 6.

Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR
SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

**Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til
bevaringsspørsmålet.**

**Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslags-
stillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe
klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.**

**Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller
byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes
revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.**

VEDLEGG NR. 4



Plan 1. etg. náværende

228/504 Thv. Meyers gate 63

Utvidelse restaurant

Memphis AS

E-1

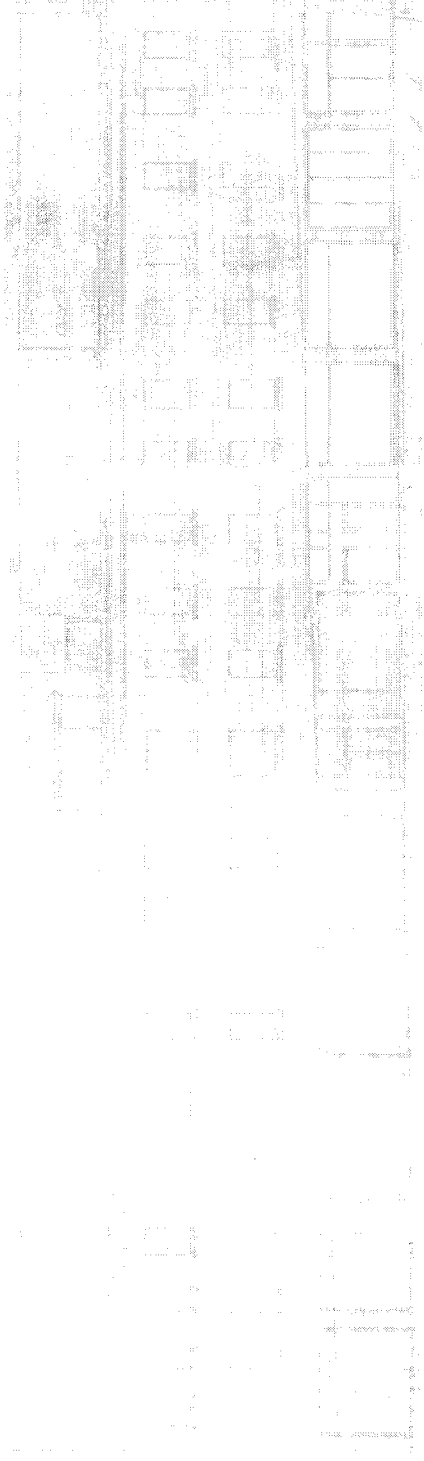
Date	02.02.2006
Drawn by	Jochen Fjellhaug
Checked by	J.F.
Scale	1:200

No	Description	Date

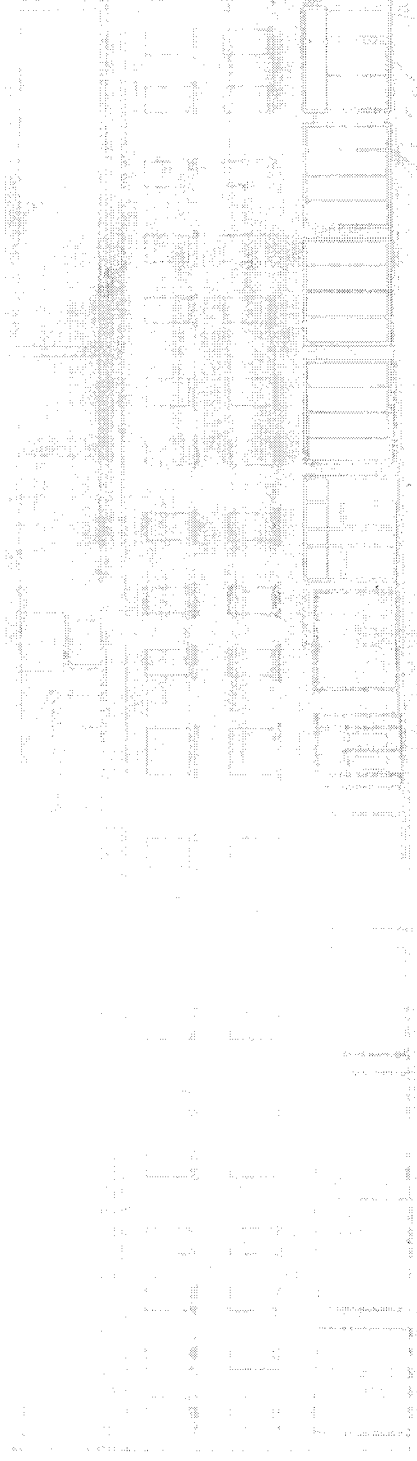
Arkitekt Jochen Fandler
 Boks 91 · 1305 HASLUM
 67 12 28 32 / 911 02 992
 fandler@online.no
ARCHFOSS



DÄRLIG ORIGINAL



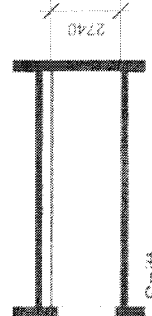
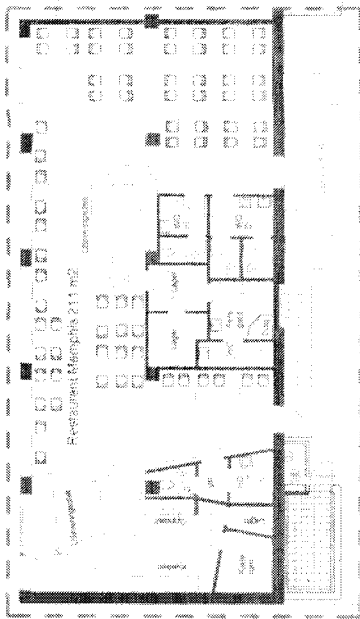
Nåværende



Framtidig

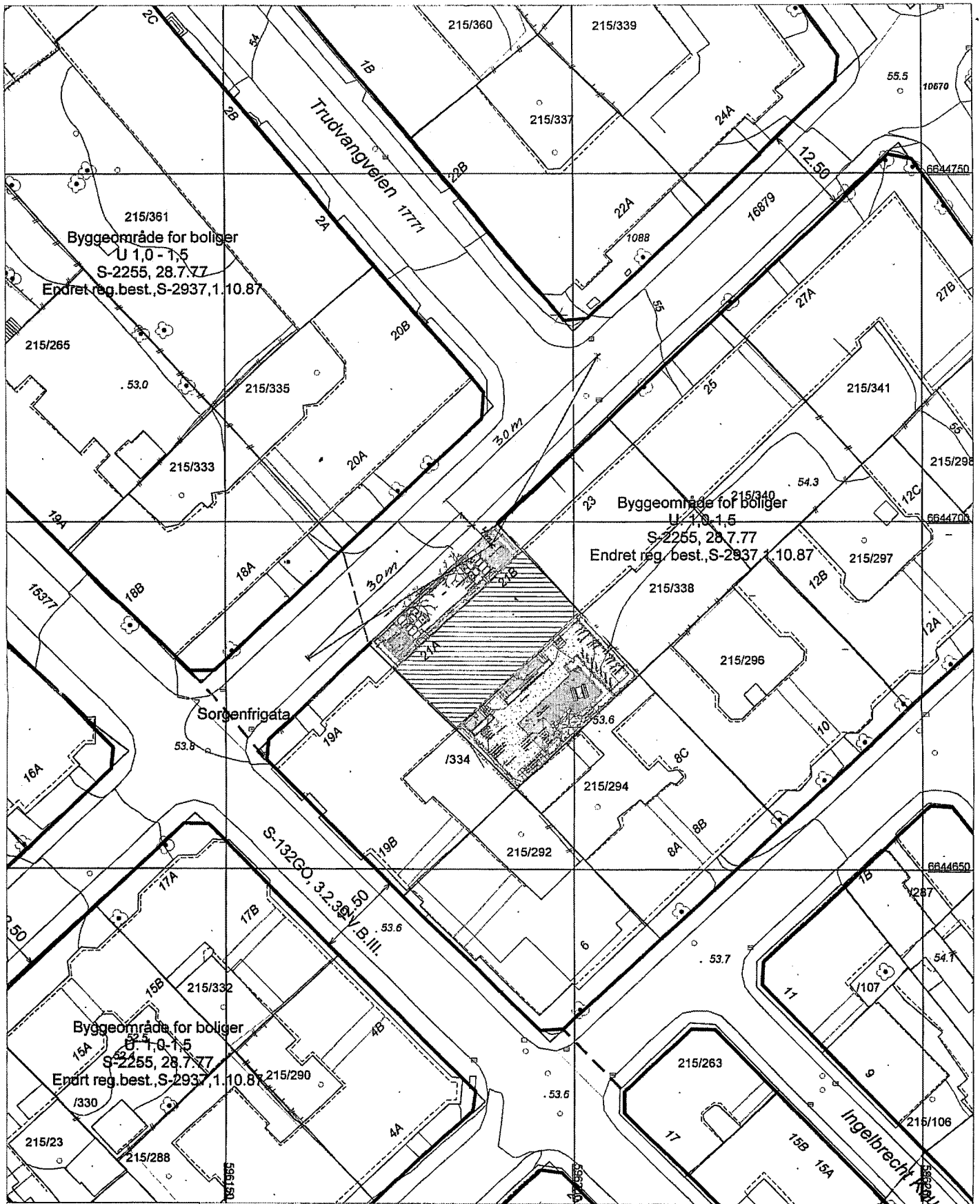
Arkitekt Jochen Fandler Boks 91, 1305 HASLUM 67 12 28 32 / 911 02 992 fandler@online.no		No. _____ Description _____ Date _____		228/504 Thv. Meyers gate 63 Utvideise restaurant Memphis AS		Fasade øst	
ARCHFOSS		Date 02.04.2008		Drawn By Jochen Fandler		E-2	
				Checked by J.F.		Scale 1:200	





228/504 Thv. Meyers gate 63 Utvidelse restaurant Memphis AS		Plan 1. etg. og snitt, framtidig E-3	
No.	Description	Date	Scale
Arkitekt Jochen Fandler Boks 91 . 1305 HASLUM 67 12 28 32 / 911 02 992 fandler@online.no ARCHFOSS		Date 02.02.2008	Drawn by Jochen Fandler
		Checked by J.F.	Scale 1:200





Plan- og bygningsetaten

Målestokk
1:500

Dato
19.11.2007

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 107008

Referanse: LILL MEINICH/ Sorgenfrigata 21

Objektnummer: 1

Bruker: LKB

KDP-13,KDP-BB

D-1a

Beskrivelse:

Nr.:

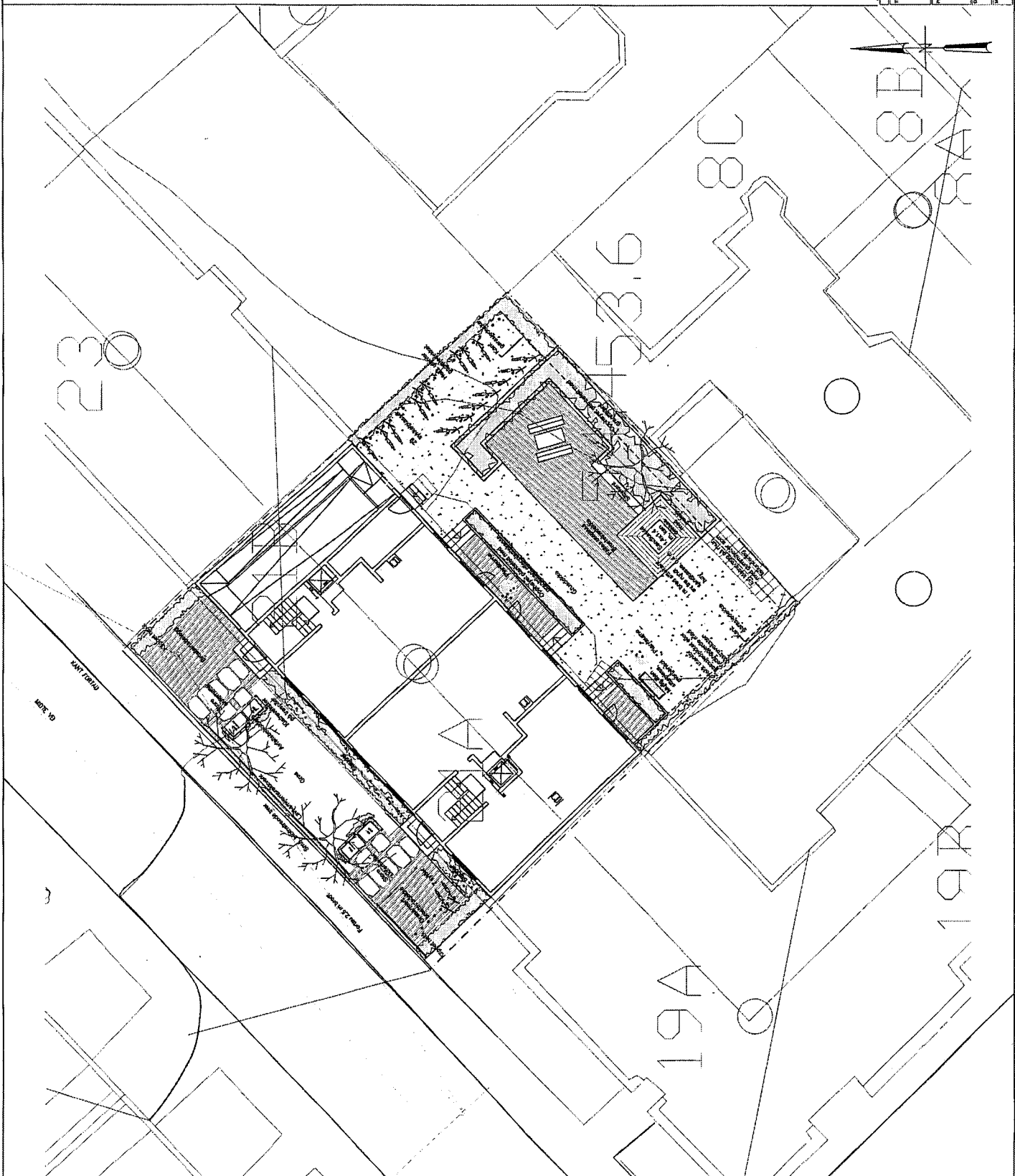
Dato:

Revidert dato:

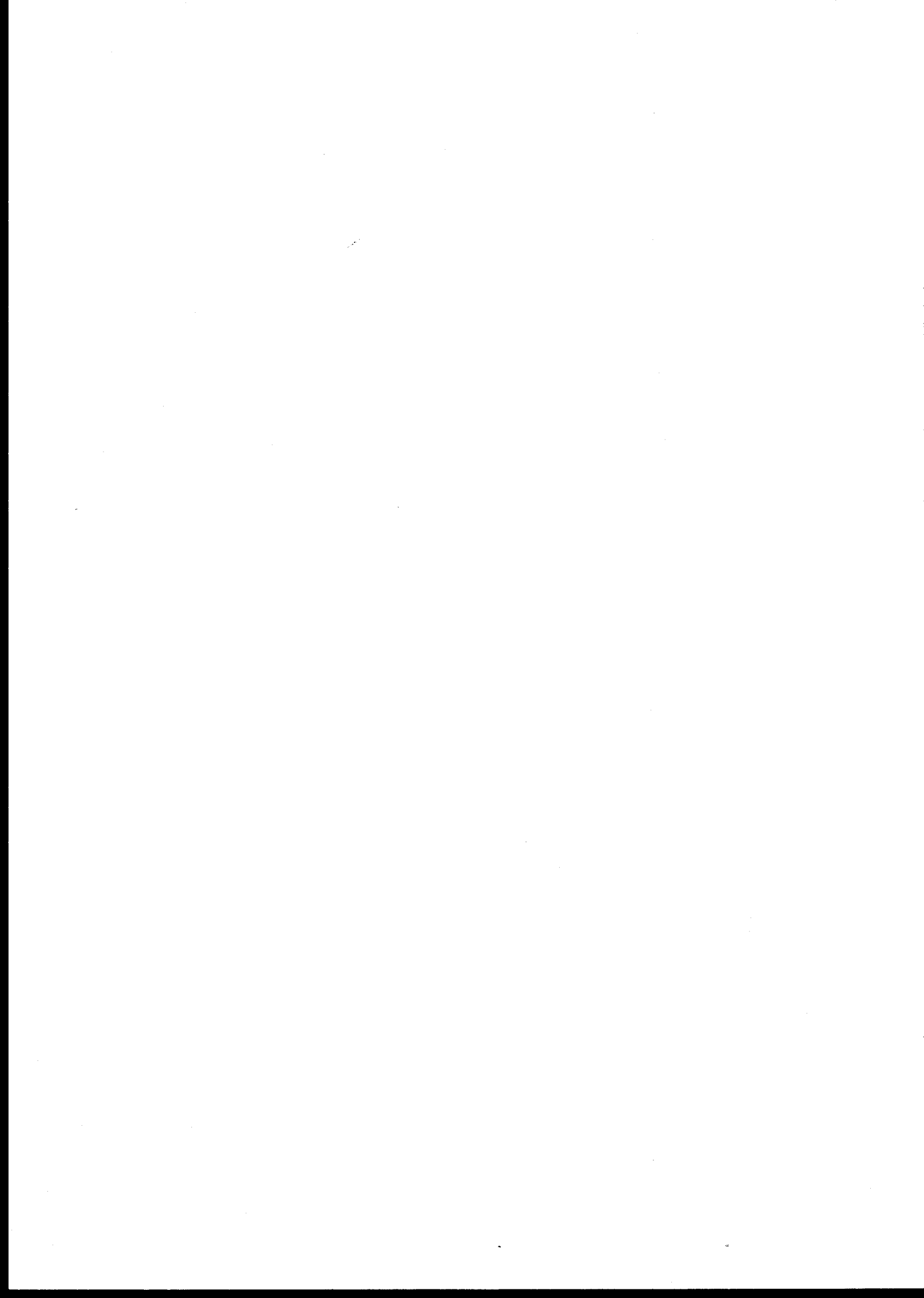
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



D-2a



A. Endstat formliss, till utbed og sikkobtur		09.04.08	MH
Prosjekt	Sorgenfrigata 21	Opplyst	
Utformingsplan	Sorgenfrigata 21		
Dato	16.02.2008	Rev.	UC1
Prosjekt	208/04	Rev.	A
Utformingsplan	MH	Rev.	MH
Opplyst		Rev.	
Opplyst		Rev.	
Opplyst		Rev.	





Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

VEDLEGG NR 5

Arkitekt Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 21.04.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200800347-3

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Arkivkode:
532

**228/504 THV. MEYERS GATE 63, BRUKSENDRING FRA BUTIKK TIL
SERVERING, SOM UTVIDELSE AV EKSISTERENDE SERVERINGSSTED**

Saken var oppe til behandling på møte i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 7. april 2008 (sak 19/08).

Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler at det gis bruksendring fra butikk til servering, men ikke den foreslåtte fasadeendringen med skyvevinduer. Erfaringsmessig medfører dette ofte støyproblemer for naboene.

R's forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til bruksendring fra butikk til servering.

Begrunnelse:

Det er allerede rikelig med skjenkesteder i området, og det er ikke behov for flere eller større. Det er ikke gunstig for det lokale næringslivet at man fjerner et lokale som egner for småbutikk.

Vedtak:

Bydelsdirektørens forslag falt med 2 (1 H, 1 V) mot 4 (2 A, 1 SV, 1 R) stemmer for R's forslag.

Med hilsen

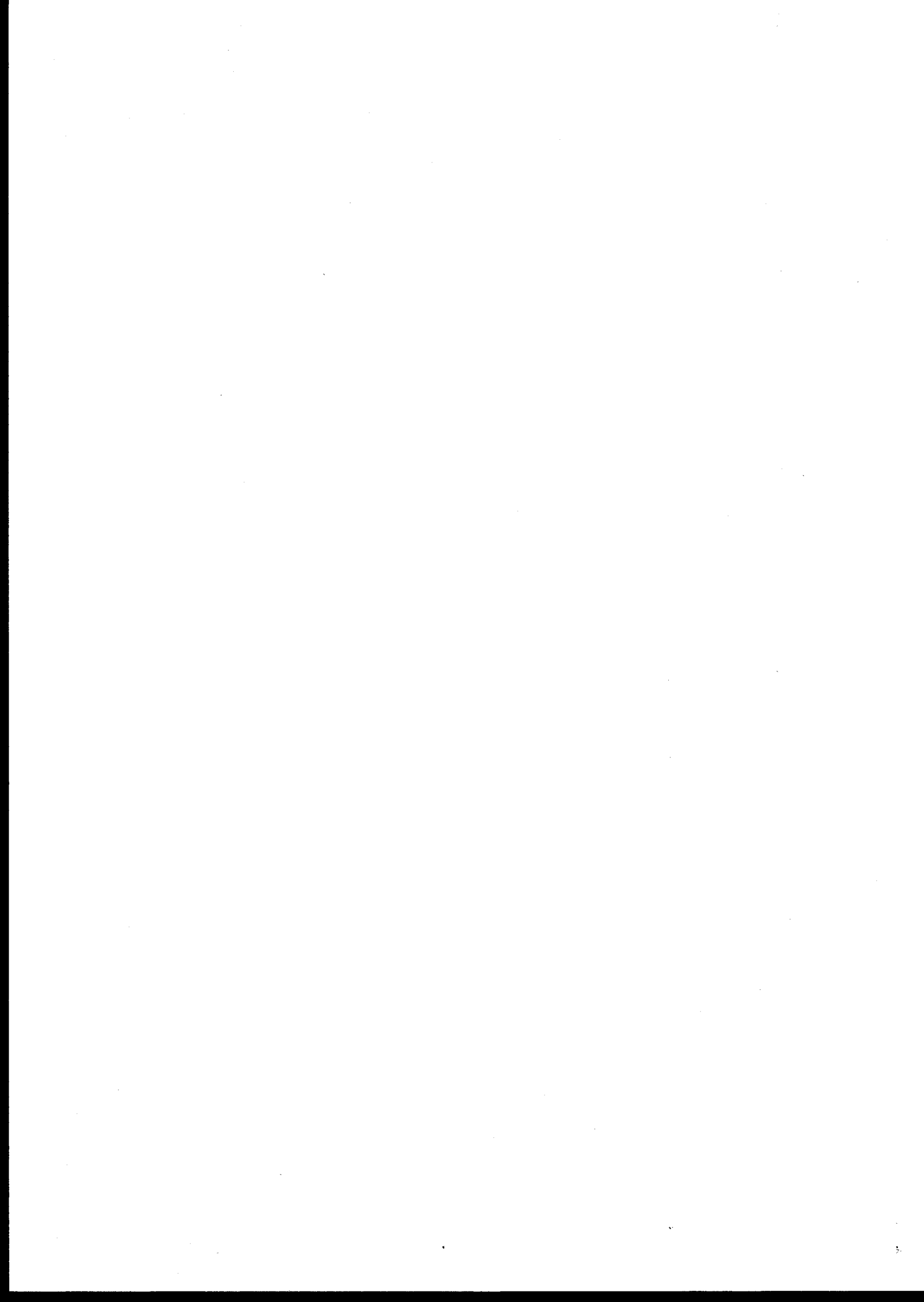
Eigil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen



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

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VEDLEGG NR 6

Referat fra Samrådsmøte Byantikvaren/Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.06.2008

G.nr: 228 B.nr: 504

Saksnr.. 2008 02660-5

Adresse: Thv. Meyers gate 63

Beskrivelse av tiltaket:

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende søvingslokale. Vinduer mot gate brokis erstattet av skyevinduer. Grendemurs stri oppført på Byantikvarens gamle liste, som bev.verdus Kgl.res. murgård.

Konklusjon:

Byantikvaren har ingen innvendinger frantsatt at vindus-
åpninger opprettholdes uendret.

Byantikvaren

Tore Grønbek
.....
[Signature]
.....

Plan- og bygningsetaten

[Signature]
.....





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VEDLEGG NR 7

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM
fandler@online.no

Dato: 15072008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200802660-6 Saksbeh: Gunn Flovik Espeland Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Thorvald Meyers gate 63	Eiendom:	228/504/0/0
Tiltakshaver:	Kafe-Bar Memphis	Adresse:	Thorvald Meyers gate 63, 0552 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - THORVALD MEYERS GATE 63

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse mottatt 25.02.2008.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 31.

Søknaden omfatter sammenslåing av eksisterende kafe/bar og et eksisterende butikklokale. Det nye lokalet søkes bruksendret til restaurant. I forbindelse med utvidelsen søkes det om fasadeendring ved å sette inn skyvevinduer i stedet for hele vindusflater.

Godkjennelse av tiltaket er avhengig av at det kan gis dispensasjon fra regulert formål som er bolig med forretning tillatt i første etasje mot gate.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Søknaden avslås da tiltaket er i strid med gjeldende regulering, og da det ikke kan ses at det foreligger en overvekt av særlige grunner for å gi den omsøkte dispensasjonen. Jfr. pbl § 7.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:

Søknaden omfatter sammenslåing av eksisterende kafe/bar og et eksisterende butikklokale. Det nye lokalet søkes bruksendret til restaurant med 72 sitteplasser. Det er opplyst kravene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven mht HC-tilgjengelighet, er etterkommet. I forbindelse med bruksendringen søkes det om fasadeendring ved å sette inn skyvevinduer der det i dag er butikkvinduer med hele glassflater.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med forretning tillatt i første etasje mot gate i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.1977, og med endring ved tilføyelse av ny bestemmelse § 7, vedtatt 01.10.1987 i regulering S-2937. I følge § 7 skal bevaringsspørsmålet vurderes i den enkelte sak..

Uttalelser fra annen myndighet:Byantikvaren

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste. Forslaget til fasadeendring er forelagt Byantikvaren i samrådsmøte. Byantikvaren har ingen innvendinger forutsatt at vindusåpninger opprettholdes uendret.

Bydelen

Byutviklingskomiteen (Bydel Grünerløkka) behandlet saken 07.04.2008 (sak 19/08)

Følgende vedtak ble fattet:

Det gis ikke tillatelse til bruksendring fra butikk til servering.

Begrunnelse:

Det er allerede rikelig med skjenkesteder i området, og det er ikke behov for flere eller større. Det er ikke gunstig for det lokale næringslivet at man fjerner et lokale som egner seg som småbutikk.

Estetiske krav:

Det er ingen innvendinger i forhold til den omsøkte fasadeendringen forutsatt at skyvevinduer med hensyn til materialvalg, utforming og farge, er tilpasset og underordnet bygningens arkitektoniske uttrykk.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra regulert bruk bolig med forretning tillatt i første etasje for ny bruk for første etasje til bevertning - restaurant.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker følgende:

1. Beliggenhet er mot den sterkt trafikkerte Thorvald Meyers gate der det også går trikk begge veier.
2. Det er behov for fleksibilitet for å tilpasse seg kundenes ulike behov.
3. Det bør være viktig for lokalsamfunnet at et stabilt og veletablert utested som "Memphis" kan fortsette sin virksomhet. Dette i motsetning til stadig nye etableringer med nye eiere.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra er å kunne styre arealbruken i kommunen og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert.

Plan- og bygningsetatens vurdering av de særlige grunnene som er oppgitt:

1. Det er riktig at lokalet vender ut mot en sterkt trafikkert og støyutsatt gate, en typisk strøkgate der et serveringssted som søkt om isolert sett kan passe inn.

2. Tiltakshavers ønske om og behov for å foreta de omsøkte endringer er ikke en særlig grunn sett opp mot reguleringen til forretning.
3. Bydel Grünerløkka som kjenner området godt, har uttalt seg negativt til det omsøkte tiltaket. Bydelen er bekymret for at enda et lite butikklokale skal forsvinne. Plan- og bygningsetaten har merket seg en mer restriktiv holdning fra Bydelens side i den senere tid og forholder seg til dette som del av en ny og mer restriktiv praksis i forhold til å godkjenne denne type bruksendringer på Grünerløkka.

Ved å slå sammen eksisterende bar/kafe og eksisterende butikk i første etasje og bruksendre det nye lokalet til restaurant, kommer bruken av første etasje ytterligere i strid med reguleringen til forretning enn det er i dag. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Etter en samlet vurdering slik dette fremkommer ovenfor, avslås søknaden om dispensasjon. Tiltaket kan derfor ikke godkjennes.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

Klageadgang:

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

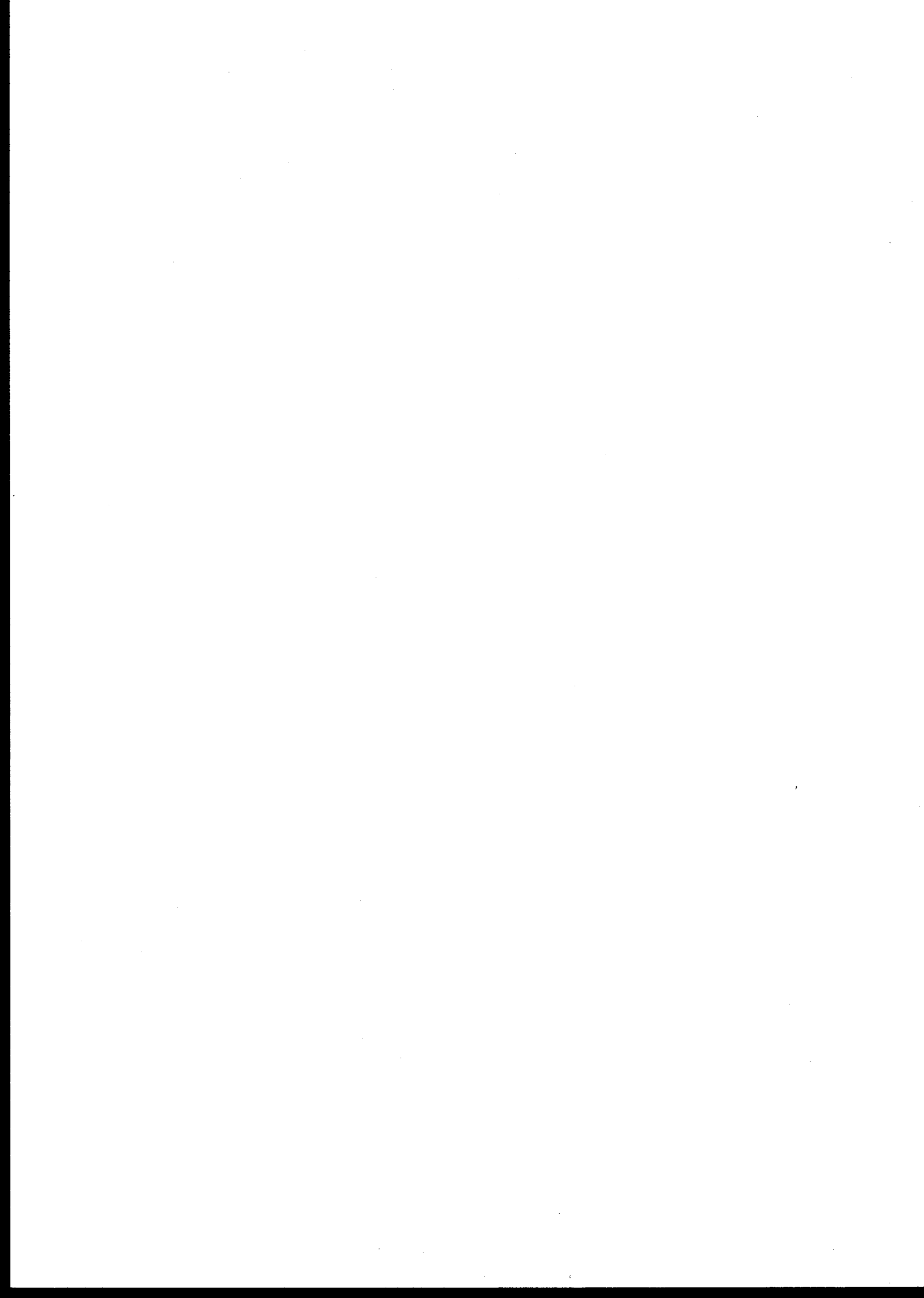
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Gunn Flovik Espeland - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder*

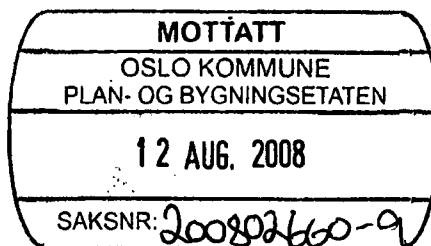
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi vedlagt orientering om klageadgang til:
Kafe-Bar Memphis, Thorvald Meyers gate 63, 0552 OSLO





Oslo kommune
Plan- bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO



Christian J. Aubert
Fredrik Astrup Borch
Botoif Botolfsen jr.
Karoline Henriksen (H)
Einar Langseth
Else-Marie Merckoll
Harald Ramm
Nina Reiersen
Gudbrand Østbye
—
Henning Bjørnstad
Halvor Chr. Francke
Tone Christin Galaasen

Siri Boasson
Marthe Haavind Johansen
Vegard Skråning

(H) Møterett for Høyesterett

Oslo, 11. august 2008

Ansv.adv.: Christian J. Aubert
Ref: HCF/10416/189351.doc

KLAGE OVER AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD – THORVALD MEYERS GATE 63

DERES REF: 200802660-6

Langseth Advokatfirma DA har blitt bedt om å bistå Kafe-Bar Memphis i forbindelse med ovennevnte sak.

Kafe-Bar Memphis søkte om rammetillatelse til sammenslåing av eksisterende kafe/bar og eksisterende butikklokale. For det nye lokalet ble det søkt om bruksendring til restaurant. I samme søknad ble det også søkt om fasadeendring ved å erstatte dagens butikkvinduer med skyvevinduer.

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten traff den 15. juli d.å. slikt vedtak:

”Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 31”.

Vedtaket påklages med dette til Byutviklingskomiteen. Klagefrist ble i e-post av 24. juli d.å. forlenget til 20. august. Klagen er dermed rettidig.

Vedtaket bygger på mangelfull skjønnsetevelse. Klager anfører at det skulle vært gitt dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 7.

Begrunnelsen for avslaget er at Grünerløkka bydel gikk i mot. Bydelens innstilling ble i sin tur vedtatt med knappst mulig flertall, 4 (2 A, 1 SV, 1 R) mot 3 (1 H, 1 V, 1 F) stemmer. Flertallets begrunnelse var:

”Det er allerede rikelig med skjenkesteder i området, og det er ikke behov for flere eller større. Det er ikke gunstig for det lokale næringsliv at man fjerner et lokale som egner seg til småbutikk”

Det anføres at vedtaket bygger på usaklig forskjellsbehandling, idet dispensasjon har blitt gitt praktisk talt alle serverings-/skjenkesteder som har søkt om bruksendring på Grünerløkka de siste årene. Søker var derfor svært overrasket da det ble kjent at søknaden var avslått.

Følgende dispensasjonssaker kan nevnes som eksempel:

- Olaf Ryes plass 9 (Qba), bruksendring til servering, [sak 200706866](#)
- Markvn. 58 (Sound of Mu), etablering av uteservering i bakgård, [sak 200706407](#)
- Helgesens gate 46, bruksendring fra forretning til servering, [sak 200500814](#)
- Søndre gate 6, bruksendring fra butikk til bevertning/restaurant, [sak 200400850](#)
- Toftes gate 39 (Taj Mahal), bruksendring fra snackbar til restaurant, [sak 200501427](#)
- Olaf Ryes pl 8 (Villa Paradiso), bruksendring fra butikk til bevertning, [sak 200306429](#)
- Olaf Ryes pl 6 (Chai House), bruksendring til bevertning, [sak 200111615](#)

Begrunnelsen for de tidligere dispensasjonene har vært at serveringsstedene utgjør *positive tilskudd* til lokalmiljøet, at det *tidligere er godkjent* serveringssteder i området, og at det *ikke foreligger naboprotester*. Samtlige momenter som har begrunnet dispensasjoner i disse andre, parallelle sakene, tilsier at det også gis dispensasjon for Thorvald Meyers gate 63.

I tidligere saker, se f.eks. sak 200706866, er det lagt vekt på å samle serveringsstedene for å etablere strøkgater. Hensynet må særlig gjøre seg gjeldende for Thorvald Meyers gate, hvor den overveiende del av Grünerløkkas barer og restauranter er plassert. Gaten er i dag sterkt trafikkert og støyutsatt, og er således velegnet for utvidet restaurantdrift.

2. og 3. etasje i bygget er i dag kontorlokaler for Oslo kommune, bydel Grünerløkka. Det er således ingen naboer som blir berørt, og heller ingen som har protestert mot søknaden.

Grünerløkka er et strøk som opplever stadige utskifninger og nyetableringer av utesteder. Kafe/Bar Memphis har drevet virksomheten i Thorvald Meyers gate 63 i snart ni år, og det må være et moment i vurderingen at veletablerte aktører bør gis mulighet til å gjøre nødvendige tilpasninger for å kunne fortsette driften. Utvidelsen er helt nødvendig for at søkeren skal klare seg økonomisk.

Det er liten fornuft i å vedta at tilleggsarealene fortsatt skal være avsatt til småbutikk, når det ikke er noen butikker som ønsker å etablere seg der. I perioden hvor Kafe/Bar Memphis har holdt til i lokalene, har det både vært tv-butikk, apotek og Thom i butikklokalet. Samtlige butikker har måttet stenge etter kort tid, og lokalene har i lange perioder blitt stående tomme.

Det virker i det hele tatt underlig at bydelsadministrasjonens flertall kan vedta at "det ikke er behov for flere eller større" skjenkesteder på Grünerløkka, når det nettopp er dette kundene og lokalbefolkningen ønsker. Det er det rike og mangfoldige utelivet som gjør strøket så populært. Kafe/Bar Memphis har etter vedtaket ble truffet, samlet inn over 90 underskrifter til støtte for utvidelsen. Underskriftene vedlegges dette klagebrevet.

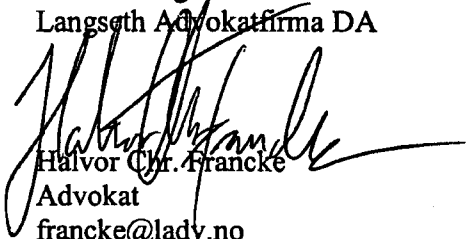
Plan- og bygningsetaten, som har truffet vedtaket, har for øvrig lagt ensidig vekt på bydelsutvalgets anbefaling, uten å foreta en selvstendig vurdering av dispensasjonsspørsmålet. Plan- og bygningsetaten viser til "en mer restriktiv praksis fra Bydelens side i den senere tid og forholder seg til dette". Etter å ha gjennomgått bruksendringssaker i etatens saksarkiv, har vi imidlertid ikke vært i stand til å finne andre

eksempler på denne restriktive praksisen. Vi peker på at Plan- og bygningsetaten så sent som i februar 2008 ga dispensasjon til bruksendring for serveringsstedet Qba på Olaf Ryes plass.

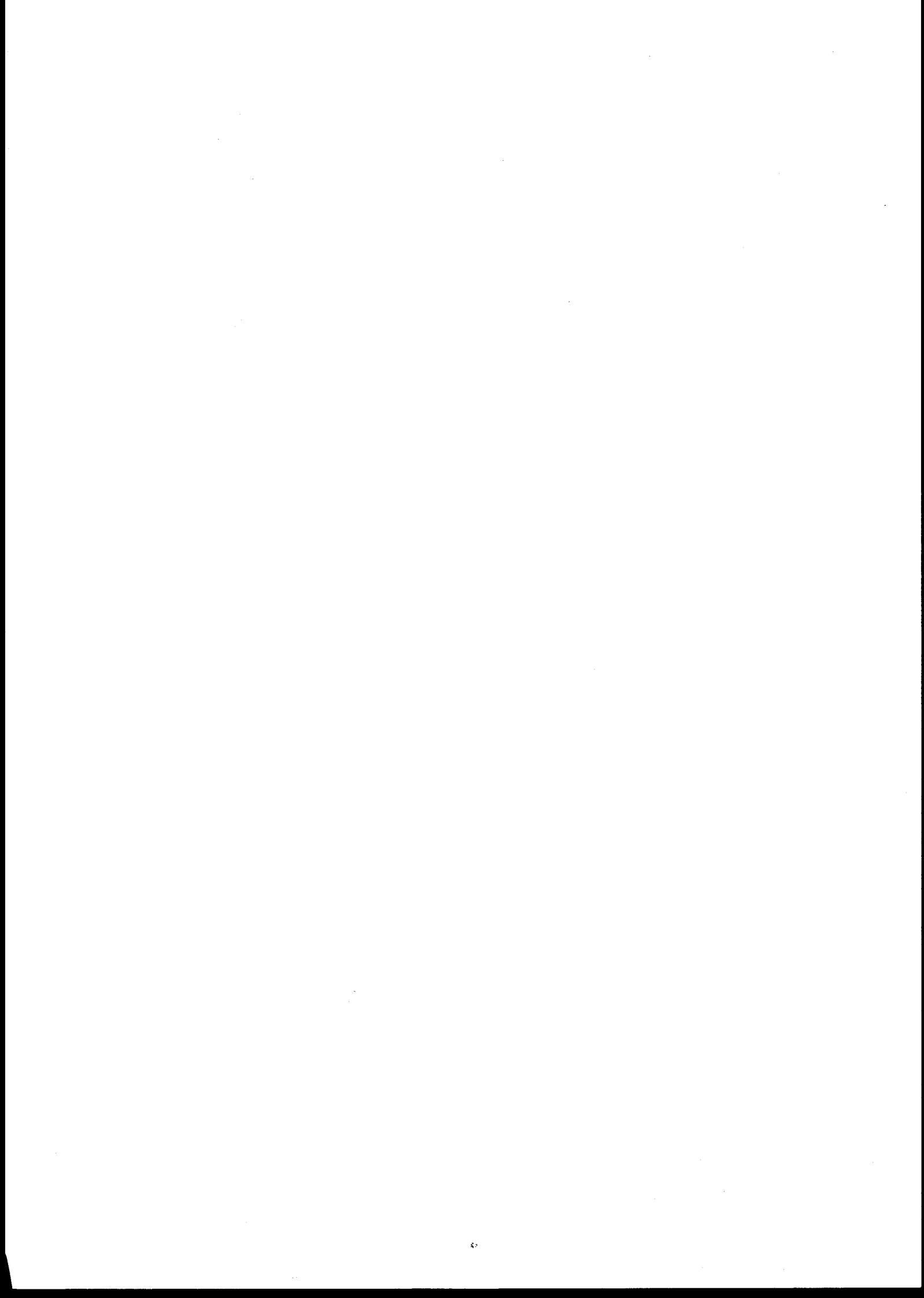
Oppsummeringsvis innebærer altså avslaget iht. plan- og bygningsloven § 7 usaklig forskjellsbehandling, og det foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon. I tråd med dette anmoder vi om at vedtaket blir opphevet, og søknaden godkjent.

På vegne av Kafe/Bar Memphis ber vi om at saken undergis en rask behandling. Søknaden ble sendt inn 26.02.08, og avgjort 5 måneder senere. I hele denne perioden har lokalene stått tomme, hvilket innebærer store kostnader for søker.

Med vennlig hilsen
Langseth Advokatfirma DA



Halvor Chr. Francke
Advokat
francke@ladv.no
22937325



Memphis AS Org.nr. 980609014
 Thv. Meyersgt 59
 0552 Oslo

Støtte for større lokale

Vi har behov for et større lokale, da vi ønsker et trivelig sted hvor våre gjester kan være samlet. Vi fikk avslag til et større lokale fra Plan- og Byningsetaten.

De som ønsker at vi får større lokale, kan undertegne på dette skiv.

Laila Sørbø

Egon-Egil Hansen

Chick Finn

Berg Anthøvisen, 452 79994 - veldig bra sted
 Helene Tidholt og personalet

Lisbeth Mungstad

Lisbeth Løvlund

Vidar André Mikalsen

Björg Henniksen

R. Klum

Benedicte k. Strender

Martine Strender

Snorre Ringdahl

Wencke Jessen

Hans-Peter Rind

Andreas Mussen

Kjell Berglund

Arvid K. Bergsten

W. Lytle

Kjell S. Hansen

Ellen Johansson

Tina Fure Tokkegaard

Idunn Arnefarland

Jonas Sundseth

Rebecca Johansson

W. L.

Thijs

Memphis AS Org.nr. 980609014
 Thv. Meyersgt 59
 0552 Oslo

Støtte for større lokale

Vi har behov for et større lokale, da vi ønsker et trivelig sted hvor våre gjester kan være samlet. Vi fikk avslag til et større lokale fra Plan- og Byningssetaten.

De som ønsker at vi får større lokale, kan undertegne på dette skiv.

Klein A. Hansen,

Tend

~~Handwritten signature~~

Nina Teigen

Maria Hagen

~~Handwritten signature~~

Sindre Frøgen

~~Handwritten signature~~

Bjørn Ryan Ber

~~Handwritten signature~~

Anden Marcello Tidligere redaktør i Postkontorsiren

Mette H. Krøger

Sørensen & Sunck

Ann Koltzow

Tidl. Gårdeier

THV. MEYERSGT 61

Rolf Næss

Ting Lønn

Hese Nilsen

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

~~Ås~~ JAK HASTHA.
HTRIK HASTHA

Magne Hovden

~~Ås~~ H. Hovden

Jens Rønning

~~Ås~~ Stina Lundquist

Lena Torvick

Carina Sørensen

Ane Berge

Kersti Kauri

~~Ås~~ Bjørn Aas

~~Ås~~ Lene Holmøy

Magna Kristian S. Samr

Tom Hedlin

Stein Hartviksen

Tommy Bjørkedalen

Linda O. Hansen

~~Ås~~ H. O. Hansen

Svein Rune Eriksen

Vidar Eriksen

Bill Mollolland

Abraham Moberg

Besim Ned

Kristin Haugen

Thea Haugen Heggenes

Helene Lundeberg

May Sofie Fagermoen

Knut Sjøring, Isbjørn

Oslo

~~Ås~~ Eilund

Stein Rønning

77 Gullhaugen

Alexander P. Danielsen

Thomas Brodtkorb

~~Ås~~ Lene Holmøy

Svend Lottens

Erilbeth Mørdes Mørde

Kristine

1910

Kristine Mørde

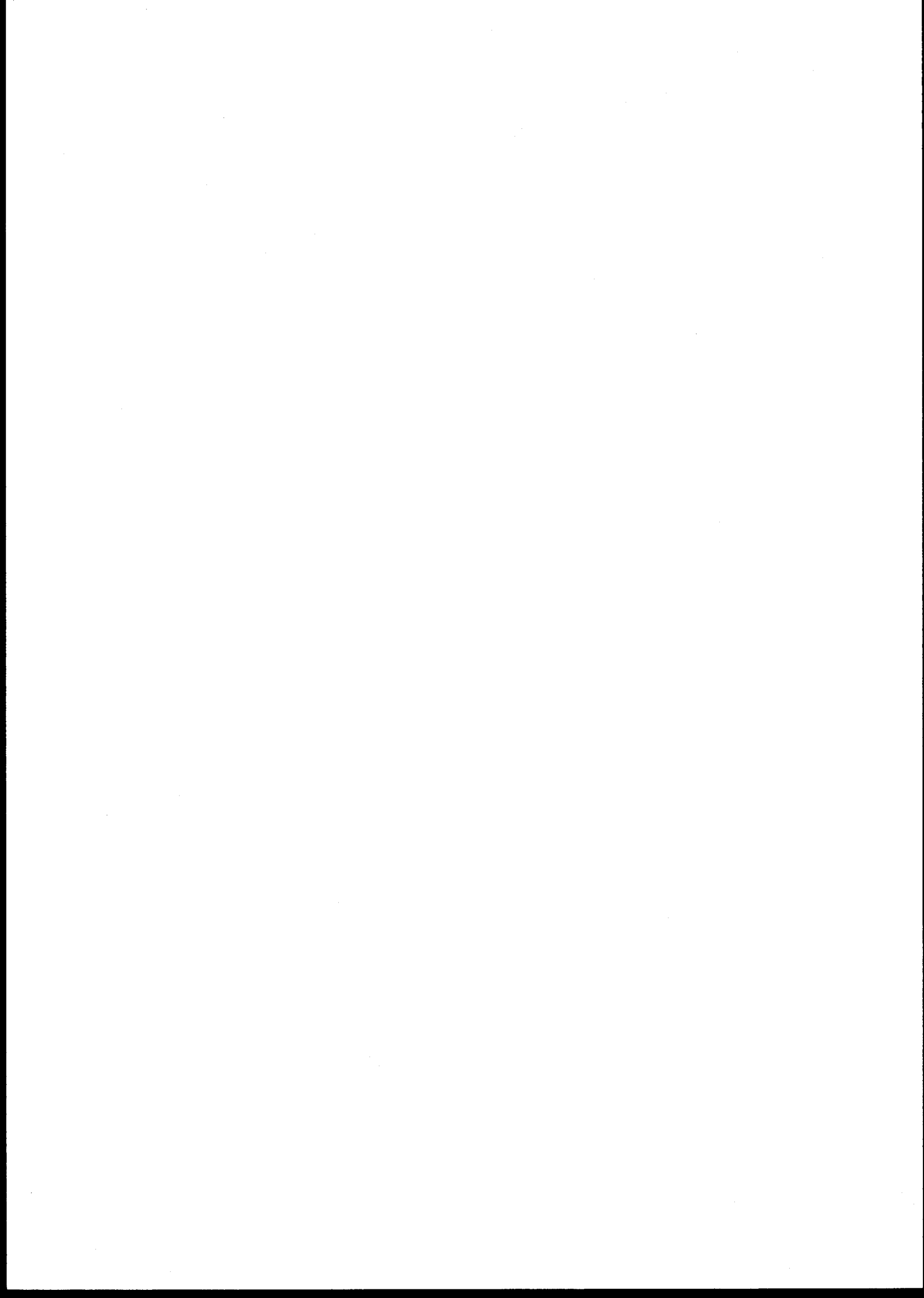
~~Ås~~ H. O. Hansen

Annken Rør

Arnhild

Eke

SHaknir



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avd. for byggeprosjekter

Oslo, 20.12.2008

Vedrørende Plan- og bygningsetatens avslag på bruksendring – sak nr 200802660-10.

Vi viser til Plan- og bygningsetatens argumentering vedrørende denne sak. Da vi mener at dette gir et skjævt bilde av den reelle bruk av arealene ønsker vi å gi noen kommentarer til vedtaket.

Plan- og bygningssetaten (Pbe) avslår søknaden på bakgrunn av plan- og bygningsloven (pbl) §31 (virkninger av reguleringsplan).

Pbe argumenterer som følger:

"Søknaden avslås da tiltaket er i strid med gjeldende regulering.regulert formål som er bolig med forretning tillatt i første etasje."

Vedrørende første etasje er denne opplysning etter vår forståelse feil.

Riktignok sier pbl av 1985 at 1. etasje er regulert til butikk. I 1999 ble det imidlertid vedtatt en varig bruksendring for deler av 1. etasje til kafe/bar. Dette betyr at gjeldende regulering for 1. etasje er kafe-bar/forretning. Pbe fatter derfor beslutning på feil grunnlag for 1. etasje.

For 2. etasje argumenterer pbe som følger:

..... regulert med formål som er bolig.....

2. og 3. etasje er i dag kontor, leietager er Oslo kommune, bydel Grünerløkka (sosialkontor). Bydelen har langtidskontrakt, og det foreligger ingen planer om å flytte. Bydelen har leid dette lokalet i ca 10 år. Da bydel Grünerløkka flyttet inn overtok de et kontorlokalet etter andre. 2. etasje har i 30-40 år før denne tid vært butikk (Petrine Nilsen).

I sak 234/45 (8.desember 1945) ble det for 3. etasjes vedkommende vedtatt bruksendring til kontor. Selv om reguleringsplan fra 1977 muligens beskriver 2. og 3. etasje som bolig, er det helt klart at bruken er noe annet, og verken utleier eller leietager (Oslo kommune) har planer om å endre dette.


I forbindelse med dispensasjoner gjentar pbe den uriktige påstand om at regulering er *"forretning tillatt i første etasje"*. Denne påstanden er som nevnt etter vår oppfatning feil. Gjeldende regulering for 1. etasje er forretning/kafe-bar.

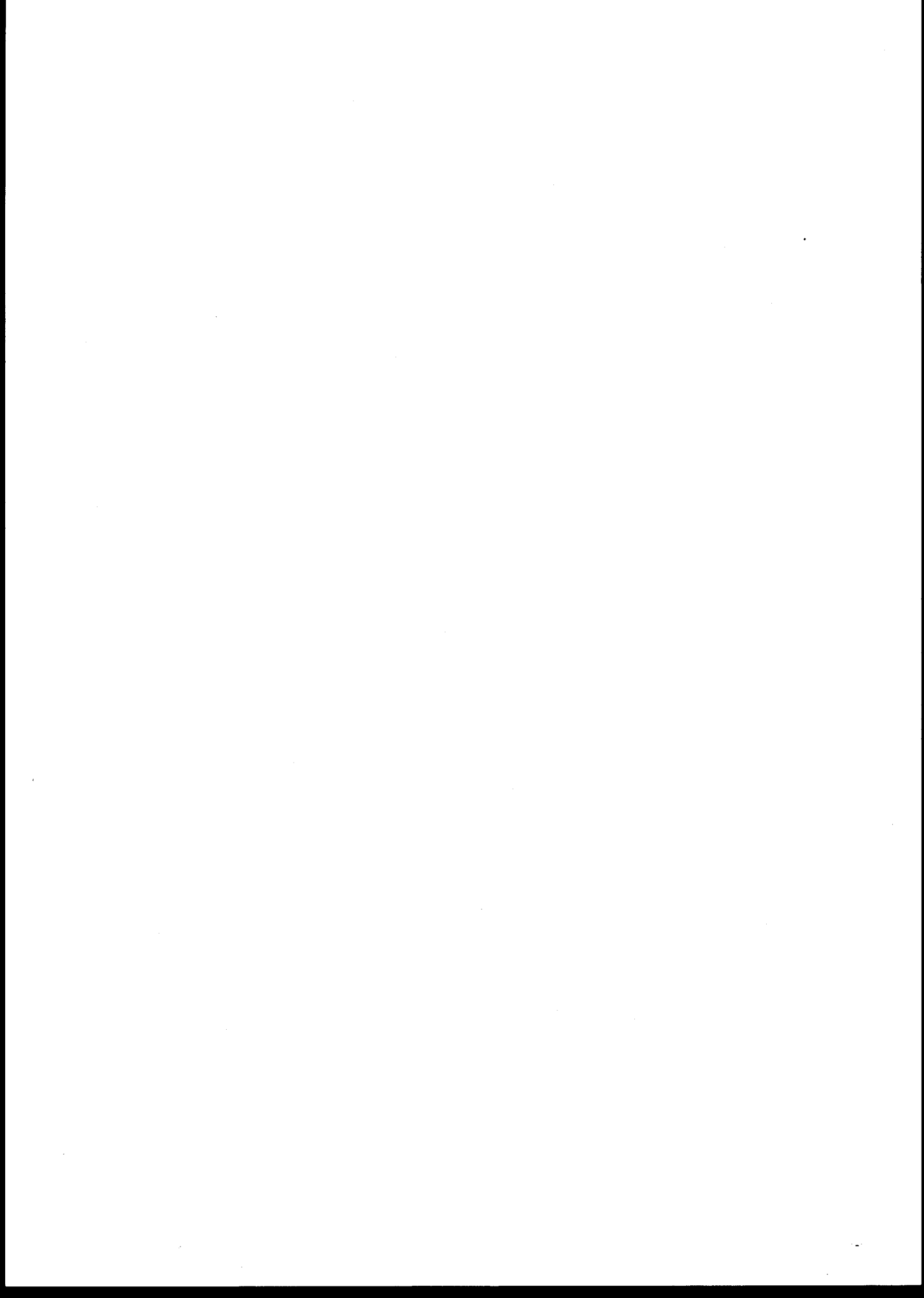
I forbindelse med vedtaket i bydelens "byutviklingskomite" vil vi nevne følgende:

Komiteen er i denne forbindelse en høringsinstans og fatter ikke vedtak. Komiteens flertall stemte mot bruksendring, men dette var ikke enstemmig. Flere partier stemte for bruksendring.

Argumentering for avslag var at det var "nok restauranter" på Grünerløkka. Vi kan i denne forbindelse nevne at det i den senere tid er nedlagt minst tre restauranter på Grünerløkka.

Med hilsen
For Kafe-Bar Memphis

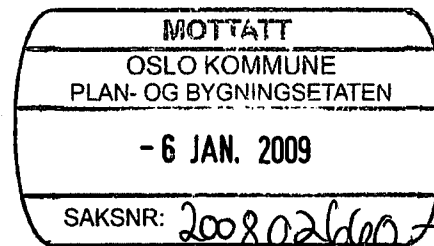

Ulf H. Novsett
Leder Grünerløkka Næringsråd





Postboks 2107 Grünerløkka, 0505 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avd. for byggeprosjekter
Unn Flovik Espeland



Oslo, 20. desember 2008

Sak nr: 200802660-10
Byggeplass: Thorvald Meyersgate 63

Saksbehandler: Gunn Flovik Espeland
Eiendom: 228/504/0/0

Tiltakshaver: Kafe-Bar Memphis
Tiltakstype: Restaurant/kafe/bar

Tiltaksart: Bruksendring

Vedrørende krav om prioritert behandling av nevnte sak.

Kafe-Bar Memphis er medlem av Grünerløkka Næringsråd, og har bedt om bistand fra vår organisasjon i forbindelse med videre behandling av denne sak. På vegne av søker – Jusuf Kasterati krever/søker vi om prioritert behandling av denne sak.

Søknaden/forespørselen har følgende begrunnelse:

- 1 Klagen er registrert hos Plan- og bygningsetaten 11.08.2008, dvs for 18 uker siden. Ifølge våre kunnskaper reguleres tidsfrister for behandling av klagesaker av Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) §23

Det følger av SAK § 23 nr.1 bokstav j at "**Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes klageinstanse, jf. forvaltningsloven § 33 innen seks uker**".

Det fremgår av dette at behandling av klagen hittil har tatt 18 uker, dvs. 12 uker mer enn hva forvaltningsloven tilsier.

- 2 Avtale med utleier av arealet man søker bruksendring for. Eier/utleier av arealet det søkes bruksendring for (Thon) har nå grunnet lang behandlingstid endret avtalen med tiltakshaver. Det er ikke mulig for tiltakshaver å betale ordinær leie for

arealet man søker bruksendring for, da tidsaspektet er meget usikkert, og dette medføre kostnader som nåværende drift ikke tåler.

- 3 Plan og bygningsetatens tolkning av reguleringsbestemmelsene, og oversikt over dagens bruk av arealene.

I sitt første avslag refererer Plan- og bygningsetaten til reguleringsloven, og vi mener det her gis villedende opplysninger. Adressen har de siste 20 år ikke blitt benyttet som Plan- og bygningsetaten hevder. Det har i alle disse år blitt benyttet som næringsareal. Den største leietager er nettopp Oslo kommune (bydel Grünerløkka) som har langtidskontrakt til sosialkontor med eier (Thon). Vi viser i denne forbindelse til vedlegg.

- 4 Konkurranssevridning og økonomiske konsekvenser.
Konkurransen blant restauranter på Grünerløkka er som kjent meget stor. Skiftende tider krever også tilpassede tilbud. Dagens konkurransesituasjon tilsier at bedrifter som omtalte kafe trenger et godt mattilbud og arealer tilpasset matservering. Nåværende areal egner seg til kafe/bar, men ikke til middagsrestaurant. Vi anser derfor en opprettelse av dagens vedtak til å være sterkt konkurranssevridende, noe som vel ikke var tanken bak foreliggende reguleringsbestemmelser, og heller ikke kan sees som en oppgave for Plan & bygg.

Ved opprettholdelse av dagens vedtak vil konkurransesituasjonen for Kafe-bar Memphis bli meget vanskelig, og mest sannsynlig vil det tilbudet de kan gi (ikke egnet tilbud til middagsservering) ikke tilfredstille kundenes ønsker, og firmaet blir ikke økonomisk drivverdig. I disse tider med trusselen om stor økning i arbeidsløsheten kan dette ikke være en ønsket utvikling.

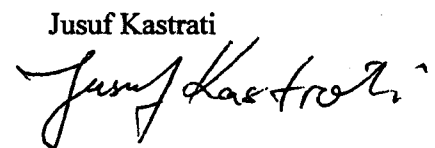
Av disse grunner krever/søker vi på vegne av Bar-kafe Memphis prioritert behandling av denne klagesak.

Dersom Plan- og bygningsetaten opprettholder sitt vedtak føler vi oss overbevist om at senere instanser vil gi tillatelse. Dette er imidlertid ikke til nytte for dagens etablissement dersom behandlingen tar så lang tid at de i mellomtiden har måttet avvikle.

For Kafe- bar Memphis
Grünerløkka Næringsråd


Ulf H. Novsett
Leder

Søker
Kafe -bar Memphis

Jusuf Kastrati




VEDLEGG NR. 9

Arkitekt Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 19.12.2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	200701851-6	Eigil Jakobsen, 23 42 26 36	532

FORHÅNDSUTTALELSE- SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA BUTIKK TIL SERVERING, MARKVEIEN 32, EIENDOM 228/650

Saken var oppe til behandling på møte i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 10. desember 2007 (sak 05/07).

Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Omforent forslag til vedtak fra Vog F:

Byutviklingskomiteen støtter bruksendring til servering inne så lenge krav fra relevante etater og tilgang for funksjonshemmede tilfredsstilles. Ved søknad om uteservering må også klager fra naboer vurderes. Dersom det er naboer som har direkte innsyn og vil bli berørt av støy, vil komiteen ikke anbefale uteservering i bakgården. Komiteen ber om at saken sendes tilbake til bydelen for endelig behandling.

A's forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen vil ikke støtte bruksendring fra butikk til serveringssted i Markveien 32 av hensyn til beboere og næringsliv.

Vedtak:

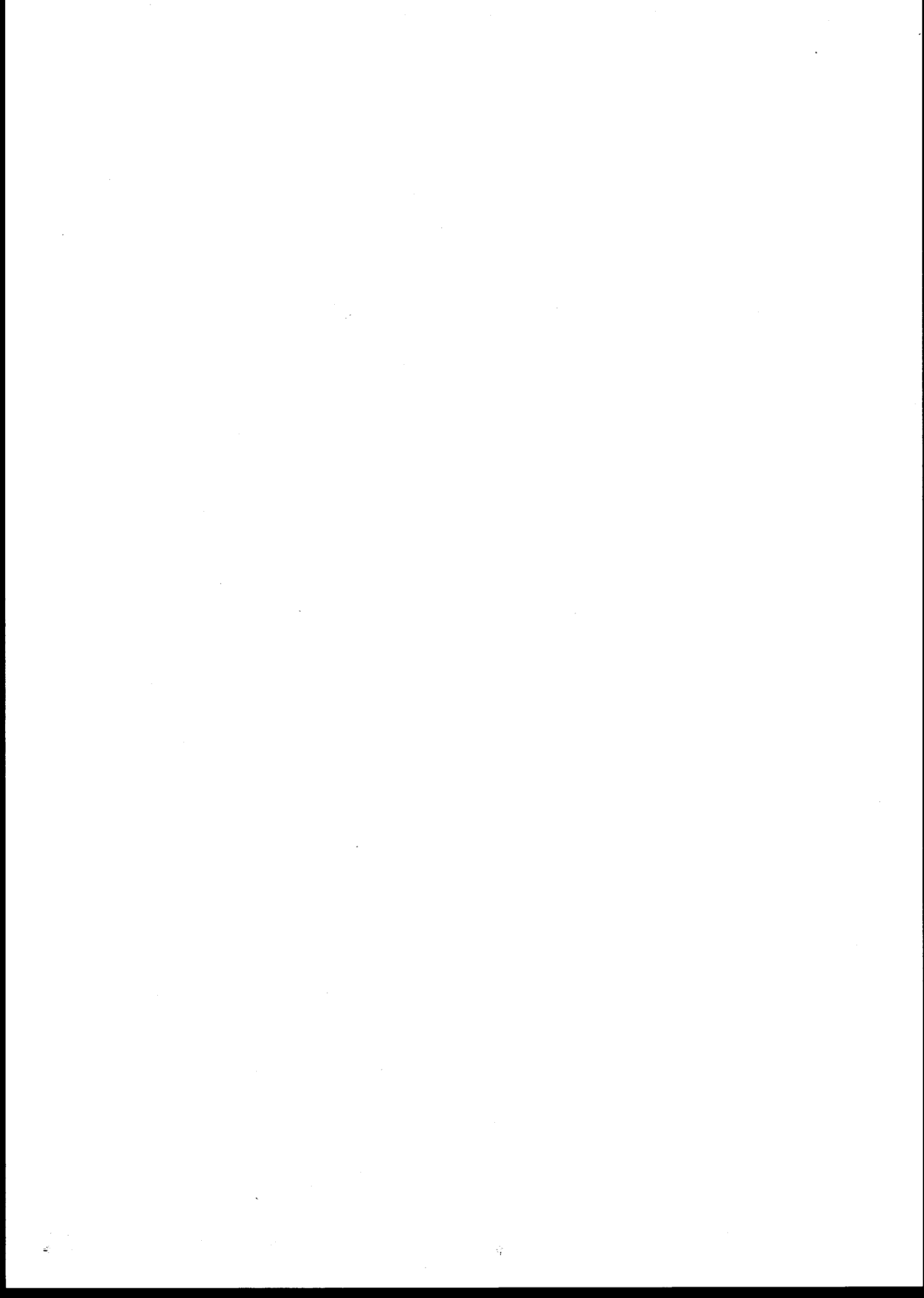
A's forslag vedtatt med 4 (2 A, 1 SV, 1 R) mot 3 (1 V, 1 H, 1 F) for det omforente forslaget fra V og F.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen

Kopi til: Sameiet Markveien 31 v/Rolf Solheim







Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim
Elisenbergveien 32
0265 OSLO

Dato: 21.04.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200800415-3

Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

532

**SØKNAD OM ETABLERING AV NYTT SERVERINGSSTED - CAYMIA
ORIENTALSK RESTAURANT OG TAKE AWAY, DÆLENENGATA 23, EIENDOM
227/97**

Saken var oppe til behandling på møte i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 7. april 2008 (sak 16/08).

Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen vil ikke støtte bruksendring fra forretningslokale til serveringssted, med skjenkebevilling, i Dælenenggata 23. Området er et typisk boligstrøk med lite trafikk og av hensyn til lokalmiljøet, og for å unngå støyproblemer bør det ikke etableres et skjenkested her. Mange av naboene har også soverom ut mot gateplan.

Det opplyses at stedet skal ha åpningstid fra kl. 10-22, men i tiltakshavers søknad om skjenkebevilling er åpningstiden angitt til kl. 01, noe som ytterligere vil kunne forsterke støyproblemer for naboene.

H's forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler søknaden under forutsetning av at kravet om tilgjengelighet for bevegelsehemmede ivaretas.

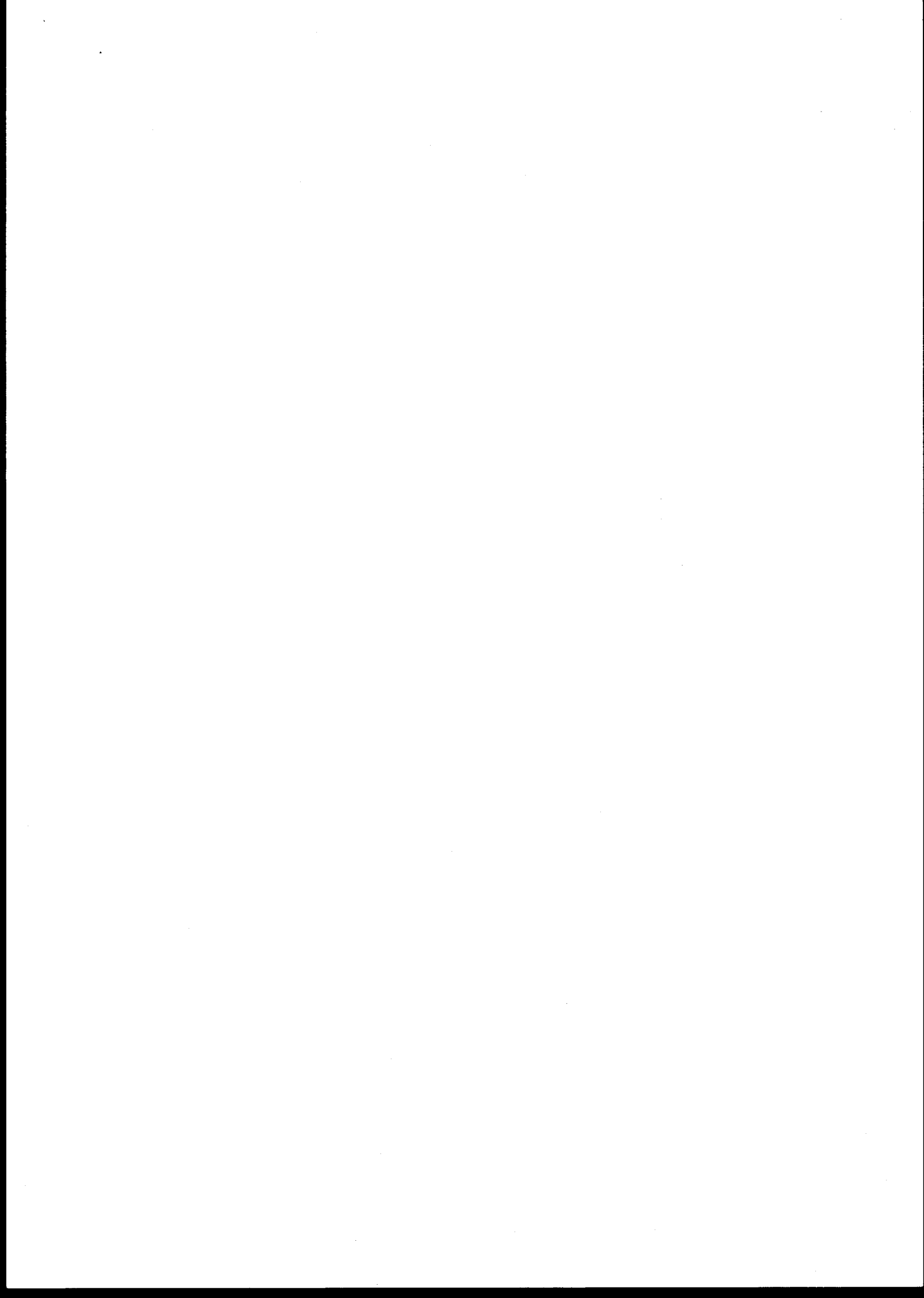
Vedtak:

Bydelsdirektørens forslag vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 1 (H) stemme for H's forslag.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen







Næringssetaten
forberedende@nae.oslo.kommune.no

Dato: 09.12.2008

Deres ref:
50804-11/0001

Vår ref (saksnr):
200801407-5

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Arkivkode:
944

SØKNAD OM NY SKJENKEBEVILLING INNE/UTVIDET ÅPNINGSTID VED HELLAWAITS, THORVALD MEYERS GATE 81

Saken var oppe til behandling på møte i Helse-, sosial- og sysselsettingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 3. desember 2008, sak 57/08.

Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Søknad om ny skjenkebevilling inne for Daqota AS v/Hellawaits, Thv. Meyers gate 81, anbefales ikke. Det er ikke ønskelig med etablering av et rockested, med musikkbar i kjelleren og musikkcafe i første etasje, i en boligård av hensyn til de støyproblemer dette kan medføre for naboer og lokalmiljøet for øvrig.

Tilleggsforslag fra A:

I dette nærmiljøet er det i dag en sterk konsentrasjon av utesteder, hvilket er uheldig for et bomiljø som vi ønsker skal utvikle seg i denne delen av bydelen. Gode bomiljøer er viktige for at barnefamilier blir boende og aktivt tar del i blant annet kriminalitetsforebyggende arbeid.

H's forslag til vedtak:

Vurdering:

Det søkes om ny skjenkebevilling inne for Hellawaits, Thv. Meyers gate 81, med åpnings-/skjenketid til kl. 03.00/03.30.

Serveringsstedet ligger i det som er definert som det utvidede sentrumsområdet, beliggende i et sterkt trafikkert område med trikkeholdeplass. Bydelens befolkning har et markant innslag av yngre mennesker som bor alene i mindre leiligheter og det er behov for flere møtested i bydelen.

Det foregående etablissement på adressen ble anbefalt stengt av et samlet bydelsutvalg. Stedet har nå fått en ny og anerkjent tiltakshaver som nyter respekt og anerkjennelse ved sin driftsprofil, som er uten merknader fra regulerende myndigheter. Han har tilpasset seg de krav og forordninger som har blitt ham tildelt på en forbilledlig måte.



Stedet tar mål av seg til å bli et sted med kulturprofil og bydelen har mangel på serveringssteder av denne type og Høyre ser frem til at bydelens beboere får et kulturtilbud av denne karakter.

Siden bydelen etter hvert har blitt en del av Oslo sentrum er det naturlig at næringslivet preges av de tilbudene som kjennetegner en storby.

Forslag til vedtak:

Søknad om ny skjenkebevilling inne for Hellawaits, Thv. Meyers gate 81, med åpnings-/skjenketid til kl. 03.00/03.30 anbefales så fremt tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.

Vedtak:

Bydelsdirektørens og A's tilleggsforslag vedtatt med 4 (2 A, 1 SV, 1 R) mot 3 (1 H, 1 V, 1 F) stemmer for H's forslag.

Etter dette er komiteens innstilling følgende:

Søknad om ny skjenkebevilling inne for Daqota AS v/Hellawaits, Thv. Meyers gate 81, anbefales ikke. Det er ikke ønskelig med etablering av et rockested, med musikkbar i kjelleren og musikkcafe i første etasje, i en boliggård av hensyn til de støyproblemer dette kan medføre for naboer og lokalmiljøet for øvrig.

I dette nærmiljøet er det i dag en sterk konsentrasjon av utesteder, hvilket er uheldig for et bomiljø som vi ønsker skal utvikle seg i denne delen av bydelen. Gode bomiljøer er viktige for at barnefamilier blir boende og aktivt tar del i blant annet kriminalitetsforebyggende arbeid.

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Helse-, sosial- og sysselsettingskomiteen

Godkjent og ekspedert elektronisk