

200801386-3

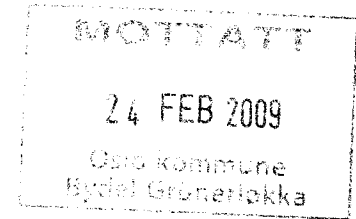
KVARTS ARKITEKTER AS
Sagveien 21A, 0459 Oslo
Tlf:23 23 44 56 Fax:22 38 03 83

(532)

Oslo Kommune
Plan- og bygningssetaten,
0102 Oslo

Oslo 19.02.09

Bydel Grünerløkka



**Vedr. : Gnr. 228 / Bnr. 147, Thorvald Meyers gate 87.
Orientering om rammesøknad i forbindelse med bruksendring av
næringslokale, samt diverse fasadeendringer.**

På vegne av tiltakshaver, Øya Eiendom AS, er det i dag sendt inn søknad om rammetillatelse i forbindelse med overnevnte tiltak.

Thorvald Meyers gate 87 ble oppført for ca. 20 år siden med fasader utført i teglstein og etasjeskiller i betong. Bygningen har i dag kolonialforretning / lagerlokaler i 1.etg., boliger i 2-4.etg. og parkering i kjeller.

Det er i dag dårlig forrentning i dagens lokaler. Dette resulterer i små ressurser til å ivareta ytre vedlikehold av forretningslokalene, noe som har ført til at lokalene i dag er sterkt skjemmet av tagging og generelt dårlig ytre vedlikehold.

For å skape bedre økonomi i fbm denne eiendommen, ønsker eier å søke om følgende tiltak:

- 1) Bruksendring av deler av eksisterende forretningslokale til lokale for bevertning. (lunsj-bar)
- 2) Ending av inngangsparti på bygningens hjørne mot Leirfallsgata/Thv. Meyers gate.
- 3) Etablering av ny serviceinngang fra Leirfallsgata.

Ad 1:

Det aktuelle lokalet ligger i 1. etg. i Thorvald Meyers gate 87 på Grünerløkka med fasade mot Thorvald Meyers gate. Lokalet er del av en større dagligvareforretning.

Forretningslokalet i har i dag avblendede vinduer mot Thv.Meyers gate, ref vedlagte fotografi av dagens fasade.

I forbindelse med bruksendringen av arealet til bevertningsformål, vil de avblendede vindusfeltene bli "åpnet", og det midterste glassfeltet foreslås erstattet av et nytt inngangsparti.

Det legges videre opp til en horisontal 3-deling av glasspartiene på sidene av inngangspartiet, noe som muliggjør en åpning av glassfeltene på sommerstid.

Vi mener at tiltakene som er nevnt i forbindelse med lunsjbaren, vil bidra til en betydelig triveligere fasade mot Thv.Meyers gate og at tiltaket vil virke positivt i bybildet, kfr. perspektiv tegn. nr. E-04.

Tanken er at lunsj-baren skal servere frokost- og lunsjmat i tillegg til kaffe/te.

Tiltakshaver ønsker også å kunne tilby alkoholholdig drikke.

Planen for den nye lunsj-baren er at den skal fungere som et kulturelt treffpunkt, med bl.a. følgende tilbud.

- Opera-/visesang
- Presentasjon av nye bøker.(samarbeid med Torpedo press)
- Kvinnedager: Kvinner med etnisk bakgrunn møtes for sosialt samvær.
- Eldredager (søndager): Eldre vil bli hentet og brakt hjem gratis. Sosialtsamvær rundt langbord.

Det vil ikke bli servering av varm mat.

HC-tilgjengelighet.

Lokalet har 2 trinns nivåforskjell i forhold til fortauet utenfor, og det anses som vanskelig å etablere permanent HC-rampe pga. den ytre situasjonen.

Det planlegges derfor å benytte flyttbar rampe som enkelt legges i posisjon ved behov.

Det etableres HC-toalett; kfr. plantegning.

Det forutsettes at kafèens betjening benytter samme toalett som gjestene. Denne løsningen anses som tilfresstillende da lokalet er relativt lite med plass til maks. 20-25 sitteplasser inkl. "barplasser" mot gaten.

Vi mener at den foreslåtte lunsj-baren vil være berikende for miljøet i nedre del av Grunerløkka, både ved at en får en langt vennligere og triveligere fasade, og fordi den i kraft av sin funksjon og sitt formål vil være med på å generere positivitet i strøket.

Ad 2:

Som det fremgår av fotomontasje og tegninger, er glasspartiene på hjørnet foreslått flyttet ut i fasadeliv. Grunnen til dette er at det overdekkede hjørnet slik det er i dag fungerer som oppholdssted og "krok" etter stengetid, noe som er med på å gjøre inngangen til butikklokalet meget utrivelig.

En fysisk endring vil bedre bygget rent utseendemessig, og vil ikke minst gjøre det hyggeligere å ankomme kolonialbutikken.

Ad 3:

I dag

Inntransport av varer til forretningen skjer i dag via inngangen på hjørnet av Leirfallsgata/Thv.Meyers gate.

Den foreslåtte nye inngangen vil innbære at inntransporten av varer skjer direkte inn i lagerarealet til dagligvareforretningen og flyttes fra den meget trafikkerte hjørnet mot Thv.Meyer gate og 15m inn i sidegaten. (Leirfallsgata)

Vi mener at også dette tiltaket vil være et positivt bidrag for miljøet på nedre del av Grunerløkka.

Vi håper bydel Grünerløkka vil stille seg positiv til søknaden om fasadeendringer og bruksendring til bevertningssted, og er til rådighet om det ønskes ytterligere informasjon eller dokumentasjon.

Med vennlig hilsen
KVARTS arkitekter AS



Kristian Vårvik
Siv.ark.MNAL

Vedlegg: Dispensasjonssøknad
 Situasjonsplan 1:500
 Tegningsmateriale

Kopi: Tiltakshaver