



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Sak 11/10 Klagesak til bydelsutvalg - Thv. Meyers gate 34. Dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak: 200900233

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutviklingskomiteen	25.01.10	9/10
Bydelsutvalget	11.02.10	11/10

KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG - THV. MEYERS GATE 34. DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.03.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder dispensasjon fra reguleringsformål forretning i 1. etasje til servering.

Klagen fra Arcasa arkitekter AS på vegne av Naturbetong AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Byutviklingskomiteens enstemmige innstilling:

Bydelsutvalget vedtar Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak.



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

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



**Sak 9/10 Klagesak til bydelsutvalg - Thv. Meyers gate 34.
Dispensasjon fra reguleringsplan**

Arkivsak: 200900233

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutviklingskomiteen	25.01.10	9/10
Bydelsutvalget	11.02.10	

**KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG - THV. MEYERS GATE 34. DISPENSASJON
FRA REGULERINGSPLAN**

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.03.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder dispensasjon fra reguleringsformål forretning i 1. etasje til servering.

Klagen fra Arcasa arkitekter AS på vegne av Naturbetong AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128
0505 OSLO
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 30 NOV. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200812400-21 Saksbeh: Åste Helen Dahl
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GATE Eiendom: 228/476
34

Tiltakshaver: AS Naturbetong Adresse: Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker: Arcasa arkitekter AS Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

**KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG - THORVALD MEYERS GATE 34
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN**

Anmodning om å behandle klage over kommunens vedtak slik at saken kan bli forvaltningsmessig avgjort.

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring fra forretning til servering i 1.etasje, samt fasadeendring for økt dørbredde er påklaget av Arcasa arkitekter AS på vegne av Naturbetong AS.

Klagen går på Plan- og bygningsetaten sin argumentasjonen knyttet til graden av dispensasjon, vurderingen av de markedsmessige forholdene, likebehandling, strengere krav til planlegging av løsninger i henhold til dagens regelverk enn ved en videreføring av dagens reguleringsformål og fasadeendring kontra tilretteleggelse for universell atkomst.

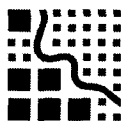
Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03, sak 420.

OVERSENDELSE AV KLAGE FOR BEHANDLING

Avslag

Avslag ble gitt 25.03.2009 i medhold av plan- og bygningsloven § 31, 74 og 92, tredje ledd. Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til serveringssted i bygningens 1. etasje. Søknaden omfatter også en fasadeendring, ved at en utvider eksisterende dør for å imøtekomme krav til rømning i forsamlingslokaler.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformål forretning i 1.etasje, og fra teknisk forskrift (TEK) kapittel 10 vedrørende tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

Grunnen til avslaget er at tiltaket strider mot reguleringsbestemmelsene vedrørende formål, og Plan- og bygningsetaten finner ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra dette. Vi finner heller ikke grunnlag for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner fra kravene i TEK vedrørende tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste, og den omsøkte fasadeendringen er ikke i tråd med pbl § 92, tredje ledd, som fastslår at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Søker er Arcasa arkitekter AS og tiltakshaver er Naturbetong AS.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77.

Protester/bemerkninger til søknaden

Det innkom to protester/bemerkninger til søknaden. En fra nabo Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17 og en fra Brækhus Dege Advokatfirma ANS på vegne av nabo Borettslaget Thorvald Meyers gate 34. Protestene/bemerkningene ligger vedlagt.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden ble drøftet med Byantikvaren den 25.02.2009. Byantikvaren frarådet da tiltaket, da en ikke vil ha inngrep i de originale trappedetaljene og sokkel, og en vil opprettholde symmetri og proporsjoner i den eksisterende fasaden.

Saken var oppe til behandling i Bydelsutvalget (Byutviklingskomiteen Grünerløkka) 2. mars 2009, og de kom der med følgende uttalelse: ” Søknad om bruksendring anbefales ikke. Det er søkt om dispensasjon fra TEK, kapittel 10, vedrørende krav til universell utforming. Byutviklingskomiteen vil ikke at dispensasjon gis. At nåværende lokaler ikke tilfredsstillt krav til universell utforming er ikke et argument for at framtidige lokaler ikke skal oppfylle dette kravet.

Det vises for øvrig til innkomne naboprotester fra Borettslaget Thorvald Meyers gate 34 og Eierseksjonssameiet Helgesensgate 17 som komiteen mener bør tillegges betydelig vekt.”

Klage

Søker Arcasa arkitekter AS klager på vegne av tiltakshaver Naturbetong AS. Klager har rettslig klageinteresse, og klagen er innkommet i rett tid.

Klagen går ut på:

- Plan- og bygningsetaten sin vurdering avviker på flere vesentlige punkter fra det søker/tiltakshaver oppfatter som rimelig.
- Det gjelder særlig argumentasjonen knyttet til graden av dispensasjon hvor søker/tiltakshaver mener at vurderingskriteriene for forretnings- og bevertningsformål i stor grad er sammenfallende.
- Plan- og bygningsetaten har gjort en vurdering av de markedsmessige forholdene i området som klager ikke er enig i. Søker/tiltakshaver mener at det er grunn til å tro at den påtenkte virksomheten utgjør et tilbud som vil bli godt mottatt i markedet.
- Videre er gjeldende praksis anført som særlig grunn i søknaden med bakgrunn i en tilsvarende sak i samme adresse seksjon 2. Søker/tiltakshaver mener at de burde fått en likebehandling da de ikke er blitt informert om en ny praksis.

- Plan- og bygningsetaten sin vurdering av at bruksendring til servering utløser strengere krav til planlegging av løsninger i henhold til dagens regelverk enn ved en videreføring av dagens reguleringsformål. Forslagsstiller er overrasket over etatens vurdering på dette punktet.
- Forslagsstiller har ingen motforestillinger mot at omsøkte fasadeendring kan utgå, men da kan det ikke tilrettelegges for universell atkomst.

Tilsvar til klagen

Borettslaget Thorvald Meyersgt 34 har i mail datert 25.05.2009 opprettholdt tidligere innsigelser i saken og stiller seg bak Plan- og bygningsetaten sine vurderinger.

Kommunens vurdering og anbefaling

Søker/tiltakhaver viser hele tiden til en tilsvarende søknad for seksjon 2 som ble godkjent 10.10.2000. Plan- og bygningsetatens begrunnelse da for å gi dispensasjon fra regulert formål var: "at det er praksis i Plan- og bygningsetaten at bruksendring fra forretning til serveringssteder med beliggenhet til strøkgater godkjennes når de ytre og indre rammene i tiltaket ligger til rette for dette." Dispensasjoner vurderes konkret og i den enkelte sak. I søknaden for seksjon 2 ble det vurdert at alle ytre og indre rammer var på plass.

Etablering av serveringssteder vil forandre seg over tid og det har vært en innskjerpning på dispensasjonspraksisen siden 2000. Det kan ikke ses på som forskjellsbehandling så lenge tiltakene ikke er direkte sammenlignbare og det har vært en endring i praksisen.

I dette tilfellet er Plan- og bygningsetaten av den oppfatning at de ytre og indre rammene i tiltaket ikke ligger til rette for en bruksendring da lokalet ikke kan tilrettelegges for universell utforming. Dette gjelder blant annet manglende plass til HC-toalett og inngrep i fasaden for universell atkomst. Lokalet er ikke egnet for omsøkt bruk.

Forøvrig vises det til vedtaket. Klagen anbefales ikke tatt til følge

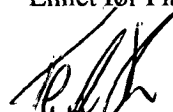
Forslag til vedtak

"Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.03.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder dispensasjon fra reguleringsformål forretning i 1.etasje til servering.

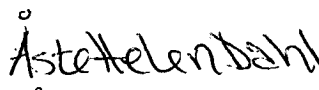
Klagen fra Arcasa arkitekter AS på vegne av Naturbetong AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by



Per Arne Horne
enhetsleder



Åste Helen Dahl
saksbehandler

Vedlegg:

1. Søknad m/ redegjørelse og dispensasjonsforhold
2. Situasjonsplan
3. Reguleringsbestemmelser
4. Tegninger m/fasader, snitt, plan og foto
5. Protester/bemerkninger til søknaden
6. Uttalelse fra andre offentlige organer
7. Avslag
8. Klage
9. Tilsvar til klagen

Kopi til:

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO, arcasa@arcasa.no

AS Naturbetong, Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO, firmapost@naturbetong.no

Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17, Helgesens gate 17, 0553 OSLO, catn@udi.no

Brækhus Dege Advokatfirma ANS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, advokat@bd.no

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Føreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av. ekstra sett etter avtale med kommunen)

OSLO

Børører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

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

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

Ansvar og kontroll

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

Vedlegg

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

Underskrifter

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
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 forslagstillers 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 støyproblematikk 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 satset 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 støyproblemer. 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, snarere 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 nærere 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. Meyeres gt. står på Byantikvarens gule liste og foreslåtte fasadetiltak vil dermed uansett være en del av den videre offentlig saksbehandling.

Eiersksjonssameiet 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 plbl. §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 nattetid. 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 *Delia 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)
Naboprotest (C-02)
Naboprotest (C-03)
Naboprotest (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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Oslo, 19. desember 2008

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

Det er utarbeidet søknad om rammetillatelse for ovennevnte eiendom, og godkjenning av tiltaket forutsetter innvilgelse av dispensasjon på to punkter. Redegjørelse for det følger her og gjelder følgende:

- Bruksendring fra formål forretning til formål servering
- Avvik fra TEK m.h.t. tilgjengelig m.v.

Bruksendring.

Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse med formål forretning i 1. etasje. Reguleringsbestemmelsene § 4, 2. ledd, 2. punkt åpner for bruksendring av eksisterende forretning i 1. etasje mot gate i særlige tilfelle. Som særlige grunner anføres:

- Eiendommen ligger i et område med varierende næringsvirksomhet hvor tiltaket inngår som en naturlig del av strøkets virksomhet.
- Det er praksis i Plan- og bygningsetaten for at bruksendring fra forretning til serveringssteder med beliggenhet i strøkgater godkjennes når de ytre og indre rammer i tiltaket ligger til rette for dette. Det er tilfelle her.
- Det søkes om dispensasjon fra en regulering med kombinasjonen bolig og forretning og ikke en ren boligregulering. Endringen er dermed av begrenset karakter.
- Bruksendringen vil være av et omfang og karakter som ikke vil vanskeliggjøre en eventuell tilbakeføring til nåværende bruksformål.
- Det har ikke latt seg gjøre å finne ny leietaker til forretningsdrift i lokalene til kommersielle vilkår. Det er imidlertid stor interesse for lokalene til serveringsformål.
- Bruksendring er en naturlig videreutvikling av gjeldende næringslokale.

Dispensasjoner fra Teknisk forskrift.

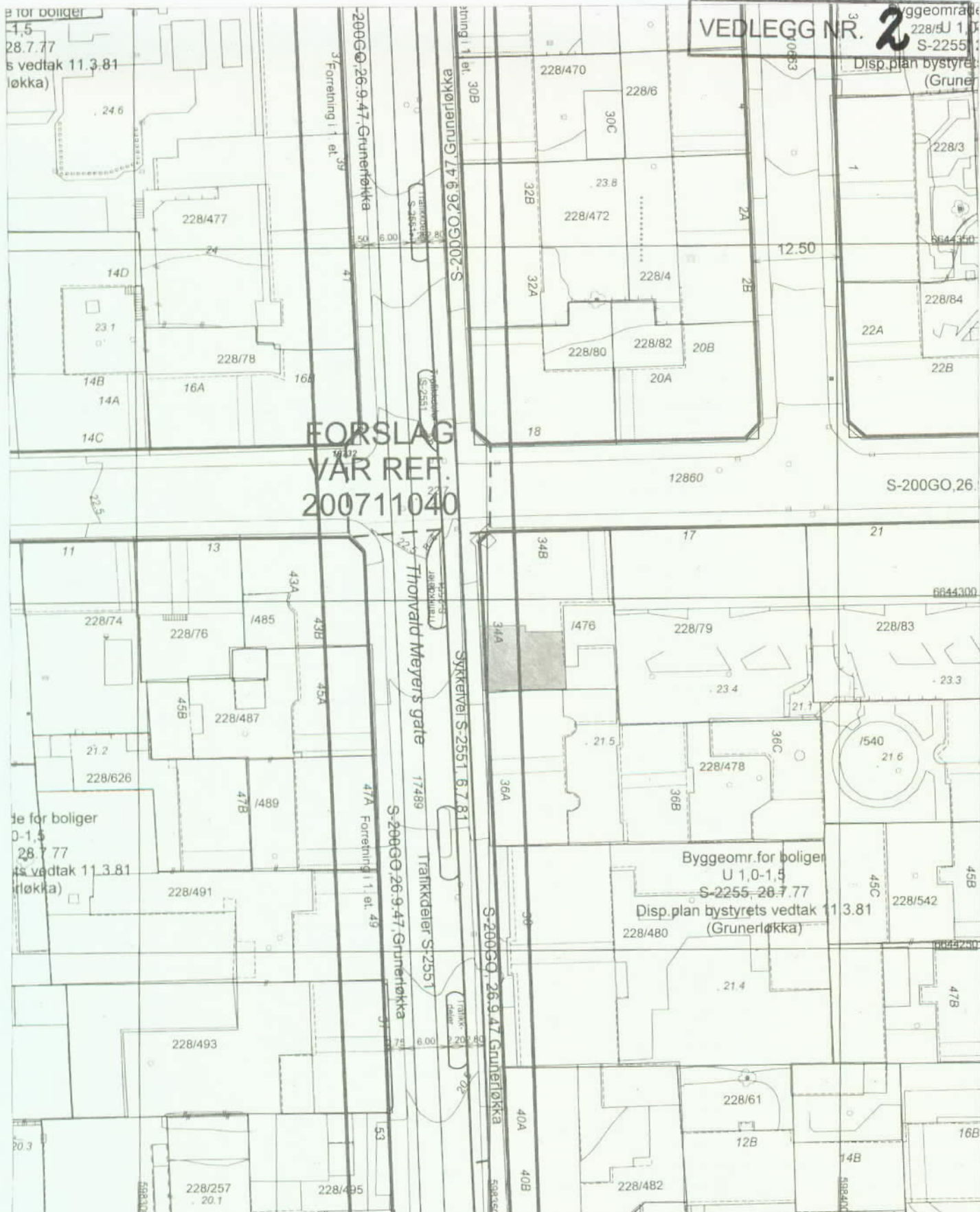
Det søkes om dispensasjon fra TEK § 10-32 som krever at minst ett toalett skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det søkes videre om dispensasjon fra TEK § 10-21. Atkomst til byggverk. Her kreves det at atkomst fra kjørbar vei til hovedinngang, inklusive inngangen, skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelsehemmede for byggverk der publikum har adgang. En slik atkomst er forbundet med problemer med nivåforskjellen mellom fortauet og lokalet innenfor. Det søkes om å flytte døren slik at nivåforskjellen blir mindre. Som særlig grunner anføres:

- Et slikt HC-toalett vil oppta et uforholdsmessig stort areal i forhold til lokalets størrelse.
- Ved å tilrettelegge med en rampe med et snuareal på 1,5 x 1,5 m vil fortausbredden bli innskrenket.
- Det må bemerkes at dagens situasjon med butikklokale heller ikke tilfredsstillende dette kravet. Det samme gjelder for hovedinngangen til overliggende boliger ved siden av.
- Thorvald Meyers gate 34 står oppført på Byantikvarens Gule liste. En anordning med rampe vil innvirke negativt på fasadeuttrykket.

Vi håper på en positiv vurdering av søknaden og står ellers til rådighet dersom ytterligere avklaringer er påkrevet.

Med vennlig hilsen
ARCASA arkitekter AS

Geir Vågen
Geir Vågen



Byggeområde
228/5J 1,0
S-2255,28,7,77
Disp.plan bystyrets vedtak
(Grunerløkka)

VEDLEGG NR. 2

FORSLAG
VÅR REF.
200711040

Byggeomr. for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28,7,77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
(Grunerløkka)

Byggeomr. for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28,7,77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
(Grunerløkka)

Plan- og bygningssetaten

Målestokk 1:500
Dato 13.10.2008

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:
Referanse: Thorvald Meyersgt 34
Objektnummer:
Bruker: MPW
KDP-13,KDP-4,KDP-BB

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Beskrivelse:
SITMASJONSPLAN
Nr.:
VEDLEGG D-01
Dato:
22.10.08
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 nyttes 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)

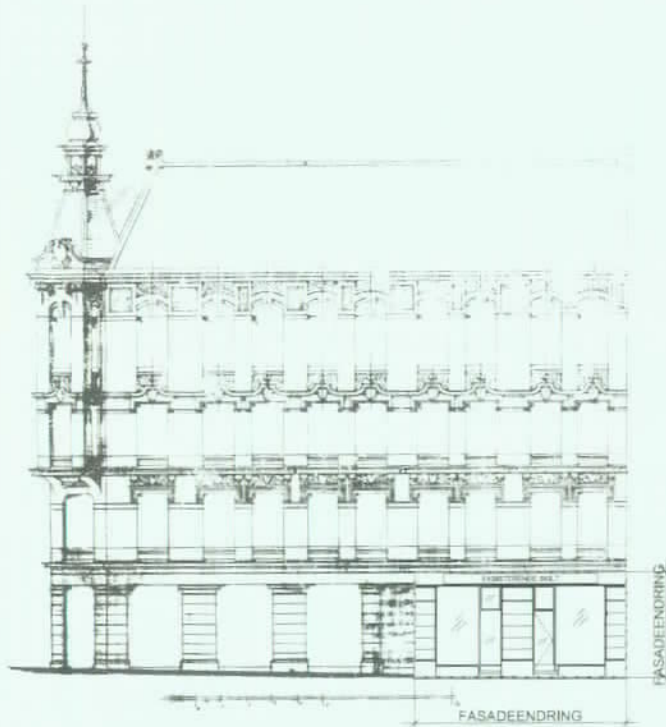
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR
SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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.

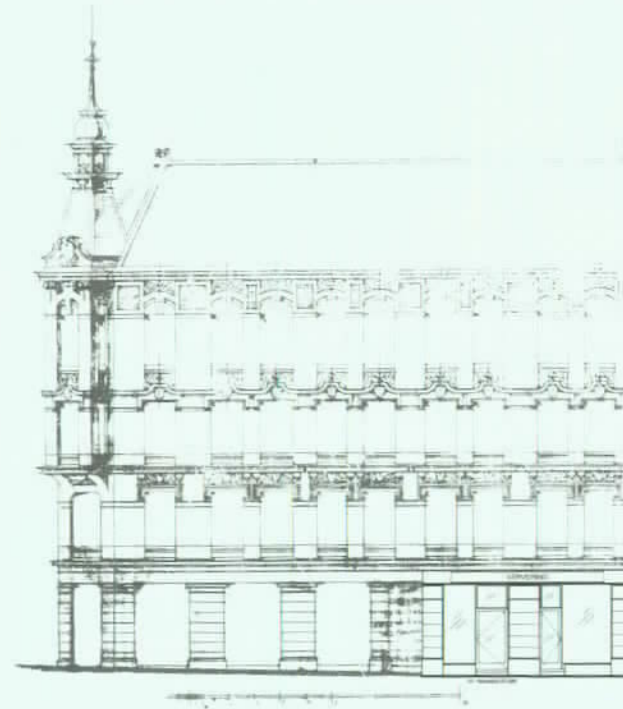
**Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til
bevaringsspørsmålet.**

**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.**



EKSISTERENDE FASADE MOT THORVALD MEYERS GATE
(ARKIV TEGNING)



NY FASADE MOT THORVALD MEYERS GATE

Thorvald Meyers Gate 34, 0565 Oslo
GNR. 228/ BNR. 476/ SEKSJONSNR. 1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FASADE MOT TVD. MEYERS GATE

DATO
19.12.2008

SKALA
1:200

REV | DATO | TEGN | REV. TILT | KONTR.

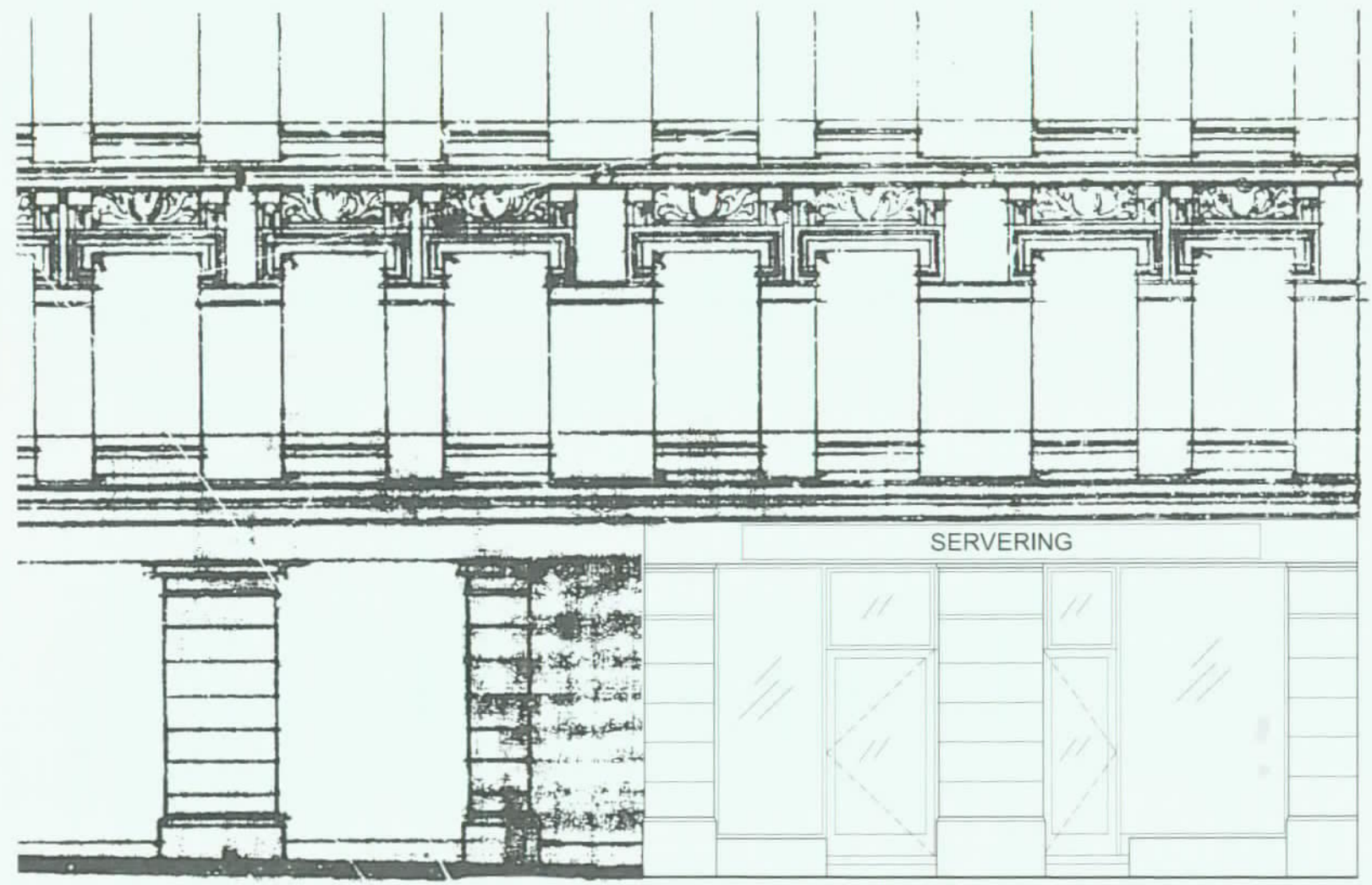
ARCASA arkitekter AS

SAGVEEN 21 C W
0459 OSLO
T.F. 22717370 - FAK. 22717380



PROSJEKT NR.
1681

REV
-



UTSNITT AV NY FASADE MOT THORVALD MEYERS GATE

NY RØMNINGSDØR

Thorvald Meyers Gate 34, 0565 Oslo GNR. 228/ BNR. 476/ SEKSJONSNR. 1			ARCASA arkitekter AS SADSEN 23 0 16 0499 OSLO Tlf: 22175700 - Fax: 22175980	
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE UTSNITT AV NY FASADE	DATE 19.12.2008	SKALA 1:50	PROSJEKT NR 1681	REV. -

Plan og fasade.dwg



EKSISTERENDE SNITT A-A (ARKIV TEGNING)

Thorvald Meyers Gate 34, 0565 Oslo
 GNR. 228/ BNR. 476/ SEKSJONS NR. 1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
 EKSISTERENDE SNITT A-A

DATE: 19.12.2008

SKALA: 1:100

REV. DATO: TITTEL: REV. TITTEL: DOKUMENT

ARCASA arkitekter AS

SÅSVEEN 23 0 0
 BAKEN 050
 TLF. 2217070 - FAX 2217080



PROSJEKT NR.
 1681

REV.
 -



NYTT SNITT A-A

Thorvald Meyers Gate 34, 0565 Oslo
 GNR. 228/ BNR. 476/ SEKSJONS NR. 1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
 NYTT SNITT A-A

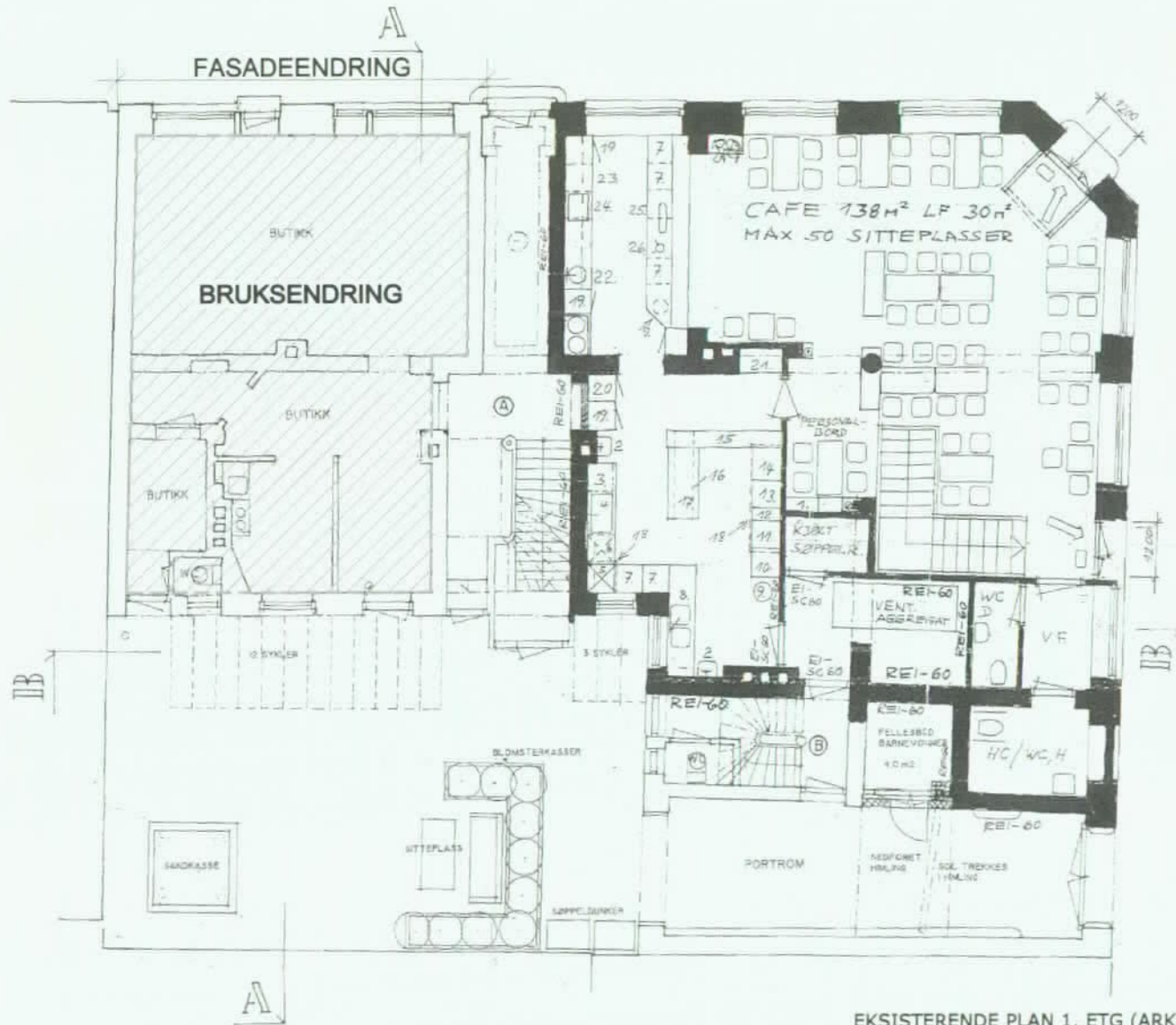
DATE: 19.12.2008
 SKALA: 1:100

REV | DATO | TITEL | REV. TITEL | SKRIVER

ARCASA arkitekter AS
 SAGHEEN 23 C W
 0458 OSLO
 TLF. 22717070 - FAX 22717080



PROSJEKT NR. 1681
 REV: -



EKSISTERENDE PLAN 1. ETG (ARKIV TEGNING)

Thorvald Meyers Gate 34, 0565 Oslo
 GNR. 228/ BNR. 476/ SEKSJONSNR. 1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
 EKSISTERENDE PLAN 1. ETG

DATE: 19.12.2008

SKALA: 1:100

REV. DATO: TITTEL: REV. TITTEL: KONTR.

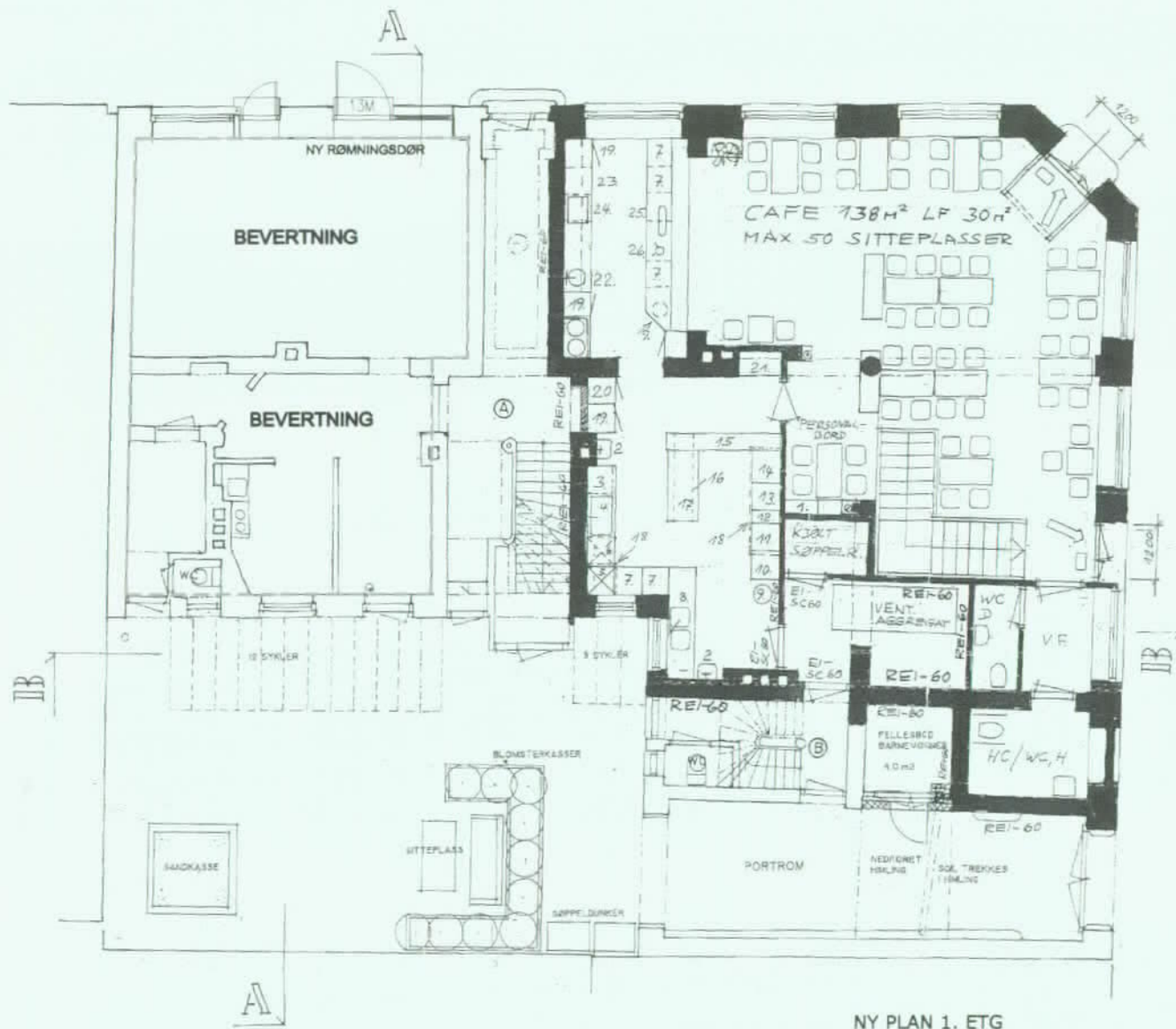
ARCASA arkitekter AS

SAGVEIEN 33 C W
 0489 OSLO
 TLF. 22717070 - FAX 22717082



PROSJEKT NR. 1681
 REV. -

filen og innholdsfilen



NY PLAN 1. ETG

Thorvald Meyers Gate 34, 0565 Oslo
GNR. 228/ BNR. 476/ SEKSJONSR. 1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NY PLAN 1. ETG

DATE: 19.12.2008
SKALA: 1:100

REV. DATO: TEGN. REV. TEGN. NO. 1

ARCASA arkitekter AS

SARVEEN 23 C 10
PÅSVE OSLØ
T.F. 22717070 - FAX 22717080

PROSJEKT NR. 1681
REV. -





EKSISTERENDE FASADE MOT THORVALD MEYERS GATE
(BILDE)

Thorvald Meyers Gate 34, 0565 Oslo
GNR. 228/ BNR. 476/ SEKSJONSNR. 1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BILDE AV EKSIST. FASADE

DATE: 19.12.2008

SKALA: ca. 1:50

REV 1: DATO: / TID: / REV 2: / TID: /

ARCASA arkitekter AS

SAGVEIEN 23 C II
0458 OSLO
TEL: 22711070 -- FAX: 22711080



PROSJEKT NR:
1681

REV:

-

Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17
Helgesens gate 17
0553 Oslo

Oslo, 04.10.2008

Plan- og Bygningsetaten
0560 OSLO

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

MERKNAD FRA NABO EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17

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

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

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

For øvrig vil vi 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 vekt rundt 2-3-tiden om natta av rop og skrik av gjester fra utestedene i Thorvald Meyers gate. Dette kan skje på alle ukens virkedager slik at beboerne blir hindret fra å møte uthvilt på jobb neste morgen. I tillegg opplever vi at gatemiljøet lider av sterk forsøpling med urin, oppkast og glass. Samtidig er renholdet av gatene i praksis redusert til kun én hovedrengjøring per år.

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

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

Med hilsen

Cato Næverdal
Styreleder for Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17

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
BEVERTNINGSSTED 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 stubbloftleire 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

3 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

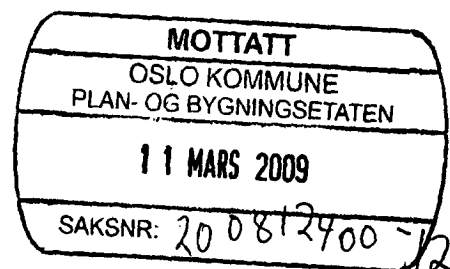
Advokat

lovold@bd.no

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



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vahls gate 1

Dato: 09.03.2009

Deres ref:
200802400-8

Vår ref (saksnr):
200900233-3

Saksbeh:
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Arkivkode:
531

SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL SERVERINGSSTED, THV. MEYERS GATE 34

Saken var oppe til behandling i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 2. mars 2009 (sak 9/09).

Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Søknad om bruksendring anbefales ikke. Det er søkt om dispensasjon fra TEK, kapittel 10, vedrørende krav til universell utforming. Byutviklingskomiteen vil ikke at dispensasjon gis. At nåværende lokaler ikke tilfredsstillt krav til universell utforming er ikke et argument for at framtidige lokaler ikke skal oppfylle dette kravet.

Det vises for øvrig til innkomne naboprotester fra Borettslaget Thv. Meyers gate 34 og Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17 som komiteen mener bør tillegges betydelig vekt.

V's forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler søknaden forutsatt at krav til universell utforming og tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.

Vedtak:

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

Etter dette er nyutviklingskomiteens uttalelse følgende:

Søknad om bruksendring anbefales ikke. Det er søkt om dispensasjon fra TEK, kapittel 10, vedrørende krav til universell utforming. Byutviklingskomiteen vil ikke at dispensasjon gis. At nåværende lokaler ikke tilfredsstillt krav til universell utforming er ikke et argument for at framtidige lokaler ikke skal oppfylle dette kravet.

Det vises for øvrig til innkomne naboprotester fra Borettslaget Thv. Meyers gate 34 og Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17 som komiteen mener bør tillegges betydelig vekt.



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

Med hilsen



Eigil Jakobsen

sekretær

 Byutviklingskomiteen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VEDLEGG NR. 6

Referat fra Samrådsmøte Byantikvaren/Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.02.2009

G.nr:228

B.nr: 476

Saksnr.. 200812400 - 11

Adresse: Thorvald Meyers gate 34

Beskrivelse av tiltaket: Utvidelse av eksisterende dør for å imøtekomme krav til rømning i forsamlingslokaler. Bygningen står på gul liste.

Konklusjon: Byantikvaren fraråder tiltaket.
En vil ikke ha inngrep i de originale trappedetaljene og sokkel,
og en vil opprettholde symmetri og proporsjoner.

Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten

Wilund Hysævd

[Signature]

[Signature]

[Signature]



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

VEDLEGG NR. 7

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
arcasa@arcasa.no

Dato: 25032009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200812400-10 Saksbeh: Liv Oxaal Kaasen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GATE Eiendom: 228/476/0/0
34

Tiltakshaver: AS Naturbetong Adresse: Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker: Arcasa arkitekter AS Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - THORVALD MEYERS GATE 34

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

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 31, 74 og 92, tredje ledd.

Det søkes om bruksendring fra forretning i 1.etasje til servering. Type serveringssted er ikke avklart. Det søkes også om fasadeendring ved å øke dørbredden noe.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformål forretning i 1.etasje, og fra teknisk forskrift (TEK) kapittel 10 vedrørende tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket strider mot reguleringsbestemmelsene vedrørende formål, og Plan- og bygningssetaten finner ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra dette. Vi finner heller ikke grunnlag for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner fra kravene i TEK vedrørende tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste, og den omsøkte fasadeendringen er ikke i tråd med pbl § 92, tredje ledd, som fastslår at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

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

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 19.12.2008.

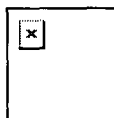


Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til serveringssted i bygningens 1. etasje. Type serveringssted er ikke avklart. Søknaden omfatter også en fasadeendring, ved at en utvider eksisterende dør for å imøtekomme krav til rømning i forsamlingslokaler.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
940199972	ARCASA ARKITEKTER AS	SØK, tkl 2, hele tiltaket

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i S-2255, stadfestet 28.7.77. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Byggetomten:

Det aktuelle lokalet ligger i første etasje ut mot Thorvald Meyers gate.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsloven § 74 nr 2 slår fast at kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Samme lov § 92, tredje ledd, fastsetter at kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Den omsøkte fasadeendringen innebærer en utvidelse av det ene dørfeltet, for å imøtekomme krav til rømning fra forsamlingslokaler. Den eksisterende fasaden er symmetrisk og har gode proporsjoner. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering medfører en slik fasadeendring en forringelse av den eksisterende, bevaringsverdige fasaden, ved at proporsjonene forrykkes og symmetrien ødelegges. Det oppstår også en viss uklarhet med hensyn til den historiske lesbarheten av fasaden, ved at den ene inngangen gis status som primæringang.

Plan- og bygningsetaten anser ikke at kravene som stilles i medhold av pbl §§ 74 nr 2 og 92, tredje ledd, er oppfylt.

Protester/bemerkninger:

Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17:

- Det foreligger etter deres syn ingen særlige grunner for å gi dispensasjon fra reguleringsformål. Når det i søknaden fremgår at lokalene ikke er egnet til servering, er ikke lovens vilkår for å gi dispensasjon oppfylt.
- En serveringsbevilling "automatisk" får følge av søknad om skjenkebevilling. De mange utestedene i Thorvald Meyers gate hindrer nattesøvnen for beboerne (27 soverom ligger mot gata) og fører til en forsøpling av gatemiljøet.
- Stadig økende antall serveringssteder på bekostning av butikk- og andre næringslokaler fører til en ensidig næringsstruktur. En ønsker å bevare et mangfoldig næringsliv på Grünerløkka, og nye etableringer i serveringsbransjen bør derfor konkurrere om de lokalene som allerede er regulert til servering.

Borettslaget Thorvald Meyers gate 34:

- Borettslaget bemerker at de ikke ble tilsendt nabovarsel i utgangspunktet, men selv måtte kontakten ansvarlig søker for å få tilsendt varselet. De påpeker at det følger både av vedtektene til sameiet og av Plan- og bygningsetatens retningslinjer at bruksendring til bevertningssted krever særskilt varslings av styret og alle beboere i bygget.
- Lokalet er ikke egnet for servering.
- Bygget har bjelkelag og stubbloftleire mellom etasjene, og beboerne er bekymret for øket brannrisiko som et serveringssted fører med seg.
- Et serveringssted vil medføre lukt- og støyplager, og flere av beboerne er allerede plaget med dette fra seksjon nr 2 "Deli de Luca". Tålegrensen hva gjelder støy i borettslaget er allerede overskredet.
- En antar at verdien av boligene vil synke pga støy.
- En frykter at bruksendring til serveringssted vil innebære en forringelse av mangfoldet på Grünerløkka som sådan.
- En etterlyser en helhetsløsning for borettslaget, i det en bruksendring sannsynligvis vil medføre inngrep i fellesarealet, for eksempel i forbindelse med ventilasjon.
- Sameiets vedtekter fastslår at fasadeendringer skal godkjennes av styret. En søknad om dette er ikke sendt styret, og de vil ikke akseptere endringer i fasaden før en samlet plan og søknad mottas.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**Ad bemerkninger fra Borettslaget Thorvald Meyers gate 34:**

- Det bemerkes at Plan- og bygningsetatens veiledning (nr 72-0563) ikke inneholder noe eksplisitt krav, kun en anbefaling om at alle leietakere skal varsles. For øvrig bemerkes at berørte parters rett til uttalelse nå ivaretatt, og forslagsstiller anser derfor at uenighet vedrørende detaljer knyttet til selve varslingsen ikke er relevant for behandlingen av søknaden.
- Bemerkningen inneholder flere henvisninger til sameiets vedtekter. Tiltakshaver bestrider tolkningen av disse, og privatrettslige forhold ligger uansett utenfor de offentligrettslige hensyn som inngår i den videre saksbehandlingen.
- Endringer i verdien av boliger ligger utenfor det som er relevant for vurdering av søknaden.
- Dokumentasjon av brannsikkerhet vil inngå som en del av det videre prosjektarbeidet. Det samme gjelder lukt- og støypolitikken. Plan- og bygningsetaten med tilhørende forskrifter setter funksjonskrav til ulike tekniske løsninger, og disse vil bli ivaretatt.
- Det nevnes den utvikling som Grünerløkka har gjennomgått de siste 10-15 årene, og det vises til eksempler som til sammen sikrer et mangfoldig tjenestetilbud. De mange serveringssteder er en del av dette mangfoldet og setter sitt preg på bydelen.
- Ulike brukerkonflikter kan oppstå i slike områder med høy urban intensitet. Støypolitikken er kjent, men dette er i stor grad knyttet til bydelen som et urbant sentrumsområde, og tiltaket vil i liten grad influere på dette. Thorvald Meyers gate er en hovedferdselsåre, og det er naturlig at strøket vil tiltrekke seg en konsentrasjon av ulike virksomheter. En viss grad av støy og uro må påregnes av de som bor i området.
- Eiendommen står nå tom. Etablering av virksomhet gir grunnlag for oppussing og er positivt for området.
- Utredning av ulike tekniske forhold vil gjøres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. I den grad tiltak medfører inngrep i fellesarealer vil det bli tatt opp med borettslaget.
- Foreslåtte fasadetiltak vil uansett være en del av den videre offentlige saksbehandlingen, da eiendommen står på Byantikvarens gule liste.

Ad bemerkninger fra Eierseksjonssameiet Helgesensgate 17:

- Det ble i søknad om rammetillatelse gitt full redegjørelse for særlige grunner til dispensasjon, og forslagsstiller finner det ikke nødvendig å gå inn på sameiets utlegning av pbl § 7.
- Det medfører ikke riktighet at lokalet er uegnet for serveringsvirksomhet. Bygningen er oppført i 1870-1900, og tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming – uavhengig av om det er snakk om bruk innenfor eller utenfor dagens formål. Lokalene er like godt egnet til servering som til forretning.
- Sameiets slutning om at det automatisk vil bli innsendt søknad om skjenkebevilling mangler faktisk grunnlag.
- Dagens situasjon med sterk forsøpling og minimalt renhold av gatemiljøet er beklagelig, men lite relevant for saken.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Privatrettslige forhold, som sameiets vedtekter og eventuelt verditap på boliger som følge av tiltaket, ligger utenfor det offentligrettslige grunnlag som Plan- og bygningsetaten skal ta inn i sin vurdering ved behandling av søknaden.

Etter pbl § 94 nr 3 skal naboer og gjenboere varsles, og det er ansvarlig søkers oppgave å sørge for dette. Plan- og bygningsetaten anser varslingsplikten å være oppfylt, og vil ikke gå nærmere inn på detaljer rundt dette, da alle parter har fått anledning til å uttale seg innen vedtak er fattet.

En viss grad av støy må påregnes når en bosetter seg i et område som dette, og slike forhold er i seg selv ikke grunnlag for å avslå søknaden dersom forholdene ellers ligger til rette for det. Plan- og bygningsetaten understreker at vi behandler søknaden om tillatelse slik den foreligger, og antydninger om at en eventuell tillatelse til bruksendring vil følges av en søknad om skjenkebevilling har ikke vært del av vurderingen i denne saken.

For øvrig viser Plan- og bygningsetaten til avsnittene ”Estetiske krav” over og ”Dispensasjoner” under for vår vurdering av forholdene i saken.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden ble drøftet med Byantikvaren den 25.02.2009. Byantikvaren frarådet da tiltaket, da en ikke vil ha inngrep i de originale trappedetaljene og sokkel, og en vil opprettholde symmetri og proporsjoner i den eksisterende fasaden.

Saken var oppe til behandling i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 2. mars 2009, og de kom der med følgende uttalelse: ”Søknad om bruksendring anbefales ikke. Det er søkt om dispensasjon fra TEK, kapittel 10, vedrørende krav til universell utforming. Byutviklingskomiteen vil ikke at dispensasjon gis. At nåværende lokaler ikke tilfredsstillende krav til universell utforming er ikke et argument for at framtidige lokaler ikke skal oppfylle dette kravet.

Det vises for øvrig til innkomne naboprotester fra Borettslaget Thorvald Meyers gate 34 og Eierseksjonssameiet Helgesensgate 17 som komiteen mener bør tillegges betydelig vekt.”

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvarens vurdering. Se for øvrig avsnittet ”Estetiske krav” ovenfor.

Plan- og bygningsetaten merker seg at Bydelen ikke anbefaler bruksendring, og viser for øvrig til avsnittet ”Dispensasjoner” nedenfor, samt avsnittet ”Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester” ovenfor.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og forskrift, 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 lovvilkårer "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.

Dispensasjon fra reguleringsformål:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen, vedrørende formål bolig med forretning i 1.etasje.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at:

- Eiendommen ligger i et område med varierende næringsvirksomhet hvor tiltaket inngår som en naturlig del av strøkets virksomhet.
- Det er praksis i Plan- og bygningsetaten at bruksendring fra forretning til serveringssteder med beliggenhet i strøkgater godkjennes når de ytre og indre rammer i tiltaket ligger til rette for dette. Det er tilfelle her.
- Det søkes om dispensasjon fra en regulering med kombinasjon bolig og forretning, ikke fra ren boligregulering. Endringen er dermed av begrenset karakter.
- Det vil være mulig å eventuelt tilbakeføre lokalet til nåværende bruksformål.
- Det har ikke latt seg gjøre å finne ny leietaker til forretningsdrift i lokalene til kommersielle vilkår, men det er stor interesse for lokalene til serveringsformål.
- Bruksendring er en naturlig videreutvikling av gjeldende næringslokale.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre en forutsigbar utvikling av eiendommene i området, og å sikre variert aktivitet i strøket, også på dagtid mens beboerne er på arbeid.

En bruksendring til serveringssted innebærer et like stort dispensasjonsforhold uavhengig av om det er bolig eller forretning det brukes fra, da bevertning er et eget reguleringsformål. De særlige grunner for å dispensere fra formål forretning er imidlertid som oftest andre enn de som måtte til for å dispensere fra formål bolig.

Det at tiltaket ikke vanskeliggjør en eventuell tilbakeføring til nåværende bruksformål, er et moment som kunne blitt vektlagt dersom en for eksempel ville gi en midlertidig dispensasjon, men i denne sammenheng er det ikke avgjørende.

Lønnsomheten av utleie er et moment som ligger utenfor det Plan- og bygningsetaten skal ta hensyn til i sin vurdering av søknad om dispensasjon.

De serveringssteder som finnes i området i dag, er i stor grad resultat av at det har blitt gitt dispensasjoner fra reguleringsformålet. Reguleringsformålet til eiendommen er bolig med forretning i første etasje, og unntak gjort fra denne bestemmelsen i andre sammenhenger er ikke et argument for at unntaket skal bli regelen. Plan- og bygningsetaten mener det er ønskelig å bevare et visst mangfold av tilbud i Thorvald Meyers gate. I dag er det ikke mangel på serveringssteder i området, og generelt er det derfor ikke grunn til å dispensere fra et annet formål for å gi plass til flere slike. I særdeleshet gjelder dette i denne del av gaten,

som allerede har en særlig tetthet av lokaler for bevertning. Det er lite sannsynlig at det omsøkte tiltaket ville dekke et behov som ikke allerede dekkes i dag.

Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning ligger heller ikke forholdene til rette for å bruke og endre det aktuelle lokalet til serveringsformål, da det i dag verken oppfyller de krav til rømningsveier som en slik bruk utløser, eller er tilgjengelig for bevegelseshemmede. Ved en bruksendring av et lokale vil en måtte oppfylle dagens krav i teknisk forskrift (TEK), og det lar seg etter søkerens utsagn ikke gjøre. Se for øvrig behandling om søknad om dispensasjon fra TEK under.

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.

Dispensasjon fra teknisk forskrift (TEK):

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra teknisk forskrift, vedrørende tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne. Det søkes om dispensasjon fra TEK § 10-23, som krever at minst ett toalett skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det søkes også om dispensasjon fra TEK § 10-21, som blant annet krever trinnfri atkomst til byggverk.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at:

- Et HC-toalett vil oppta et uforholdsmessig stort areal i forhold til lokalets størrelse.
- En rampe med snuareal 1,5 m x 1,5 m vil innskrenke fortausbredden
- Det bemerkes at dagens situasjon med butikklokale heller ikke tilfredsstillende krav om trinnfri atkomst.
- Eiendommen står på Byantikvarens gule liste, og en rampe vil innvirke negativt på fasadeuttrykket.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å bidra til å sikre den enkeltes evne til å delta i samfunnslivet, ved å bygge ned fysiske barrierer.

Det er riktig at lokalet heller ikke i dag tilfredsstillende krav til universell tilgjengelighet. Ved en bruksendring av lokalet utløses imidlertid krav om at det opparbeides i henhold til dagens regelverk. Bygningens bevaringsverdighet vanskeliggjør dette, og det samme kan sies om beliggenheten i en trafikkert gate hvor det ikke er ønskelig å sperre store deler av fortauet med en rampe. Det er imidlertid ikke vist eller gjort rede for noe forsøk på å løse utfordringen med andre midler, for eksempel ved å gjøre endringer innenfor eksisterende bygningsvolum. Det at et HC-toalett vil oppta en uforholdsmessig stor del av lokalets størrelse er en påstand som det ikke er mulig for Plan- og bygningsetaten å vurdere, da et ikke er gjort tilstrekkelig rede for bruken og innredning av lokalene. Vi kan ved en gjennomgang av tegningene ikke se at det skulle være umulig å innpasse et slikt toalett for publikum. Vi vil i parentes bemerke at Arbeidstilsynet vanligvis krever at det skal finnes separat toalett for publikum og betjening.

Plan- og bygningsetaten kan ikke gi en generell dispensasjon fra enkelte krav i TEK, uten at det er gjort rede for hvor mye en vil avvike fra kravene. Der hvor det viser seg umulig å tilfredsstillende alle krav til universell tilgjengelighet fullt ut, bør en treffe tiltak som sikrer tilgjengeligheten så mye som mulig.

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:

Under henvisning til det ovenstående, finner Plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke oppfyller de krav som kan stilles i medhold av gjeldene lover og forskrifter. Vi finner ikke grunnlag for å gi de omsøkte dispensasjoner, og den omsøkte fasadeendringen tar ikke tilstrekkelig hensyn til bygningens bevaringsverdighet. Tiltaket avslås derfor.

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.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Liv Oxaal Kaasen - Saksbehandler

Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:

AS Naturbetong, Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO, firmapost@naturbetong.no

Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17, Helgesens gate 17, 0553 OSLO, catn@udi.no

Borettslaget Thorvald Meyersgate 34, c/o Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO

Brækhus Dege Advokatfirma ANS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, advokat@bd.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2128, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Oslo, 30. april, 2009

VEDR: THORVALD MEYERS GATE 34, Gnr. 228 / Bnr. 476 / Seksjonsnr. 1
Klage på vedtak

Vi viser til avslag på søknad om rammetillatelse datert 25.03.2009 og påklager med dette vedtaket på vegne av Naturbetong AS. Avslaget er begrunnet med følgende:

1. Tiltaket krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål, og etaten finner ikke grunn til å innvilge dette.
2. Tiltaket krever dispensasjon fra TEK, og etaten finner heller ikke grunn til å godkjenne dette
3. Omsøkt fasadeendring anses ikke å være i tråd med kravene i plbl. §92.3

Punktene vil bli behandlet nærmere nedenfor.

Dispensasjon fra reguleringsformål

Plan- og bygningsetatens vurderinger avviker på flere vesentlige punkter fra det vi oppfatter som rimelig. Det gjelder særlig argumentasjonen knyttet til *graden av dispensasjon og markedsmessige forhold*. Videre er gjeldende praksis anført som særlig grunn i vår søknad med bakgrunn i en tilsvarende sak i samme adresse seksjon 2. Uten nærmere begrunnelse har etaten unnlatt å gå eksplisitt inn på dette.

For seksjon 2 er ble bruksendring fra reguleringsformål forretning til servering innvilget i 10.10.00. Saken ble påklaget, men positivt vedtak ble opprettholdt av Fylkesmannen, se brev datert 20.01.2003 (02/19769-JBA). Daværende praksis ble anført som et selvstendig moment til støtte for å innvilge dispensasjon. Nå legger Plan- og bygningsetaten en helt annen forståelse til grunn uten at det er begrunnet i selve innholdet i saken. Det samme gjelder momentene som er nevnt i avsnittet ovenfor hvor det også legges til grunn en helt annen vurdering.

Etter vår oppfatning er det god grunn til å holde fast ved synspunktene som kom til uttrykk ved behandlingen av den tidligere saken, og vi vil redegjøre nærmere for dette nedenfor.

Graden av dispensasjon. Etaten uttaler i sitt avslag at ”En bruksendring til serveringssted innebærer et like stort dispensasjonsforhold uavhengig av om det er bolig eller forretning det dispensereres fra, da bevertning er et eget reguleringsformål.”



I klagebehandlingen hos Fylkesmannen for seksjon 1 ble Plan- og bygningsetaten daværende vurdering av dette oppsummert på følgende måte: "Kommunen har vist til at det har vært lagt vekt på hvilke type regulering det dispenseres fra. Vurderingen vil være strengere ved en ren boligregulering enn hvor det som her en kombinasjon av bolig- og forretningsregulering." Sistnevnte vurdering er i tråd med vår oppfatning og har entydig de beste argumentene for seg.

Uttrykket "særlige grunner" er et vesentlig tema ved dispensasjoner, og dette må bl.a. ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. Dette gjelder ikke minst i forhold til gjeldende regulering, men naturligvis også overordede planer. Den tidligere soneplanen for området legger til grunn at forretning også skulle omfatte *bevertning* (Se Pbe 199907700-32). Innholdet i dispensasjonen er dermed i tråd med intensjonene i overordnet planlegging selv om det rent formelt sett kreves bruksendring.

For den type kombinasjon av formål som er nedfelt i gjeldende regulering, altså med et mindre utleieareal til forretning i 1. etasje og for øvrig bolig vil både de praktiske og reguleringsmessige konsekvenser av en endring til forretningsformål være begrenset. Begge typer virksomheter er kunderettet og uten store forskjeller m.h.t. hvilke tiltak som er påkrevet for å legge til rette for dette. I plansammenheng tilsier dette at vurderingskriteriene for forretnings- og bevertningsformål i stor grad er sammenfallende. Dette gjenspeiles i realiteten i en rekke reguleringsplaner som er vedtatt de senere årene for eksempel Sandakerveien 54 m. fl., Kværnerområdet, Thorvald Meyers gt. 2 / Ringes Park. I alle tilfellene er det snakk om bl.a. forretnings- og bevertningsformål i kombinasjon med boliger i overliggende etasjer.

På generelt grunnlag synes det også tvilsomt om den forståelsen Plan- og bygningsetaten gir uttrykk for er riktig. Henvisning til at vurderingen av en dispensasjon vil være like "tung" så lenge det er snakk om bruksendring til et eget reguleringsformål gir uttrykk for en i høy grad formalistisk tilnærming til problemstillingen. Etter vårt syn er dette ikke i tråd med bærende prinsipper i plan- og bygningslovgivningen som i vesentlige deler legger *innholdsmessige* betraktninger og kriterier til grunn.

Markedsmessige forhold. Det har dessverre vist seg at det ikke er tilstrekkelig interesse for lokalene til forretningsdrift til tross for stor åpenhet for dette fra eiers side. Vi tar til etterretning at etaten har funnet å ikke legge vekt på dette. Dette er i tråd med den tidligere saksbehandling for seksjon 2. Når det gjelder de rent markedsmessige forhold har etaten imidlertid uten videre begrunnelse nå lagt en annen forståelse til grunn. Tidligere er det eksplisitt gitt uttrykk for at "markedet avgjør om det finnes behov for omsøkte bevertningssted eller ikke." (Se Pbe 199907700-32)

I sitt avslag går etaten nå inn på en vurdering av omfanget av serveringssteder i området og svarer selv *nei* på om en økning av dette skjer på bakgrunn av det udekket behov. Det er uvisst hvordan dette er brakt på det rene. Etter vår oppfatning er denne type betraktninger lite praktikable, og det er tvilsomt om de bør gjøres gjeldende i saken. Som premiss for denne type argumenter ligger det en implisitt vurdering av karakteren av et serveringssted. Et serveringssted vil dermed kunne være akseptabelt for etaten dersom det ikke finnes noen av typen fra før. En saksbehandling basert på dette vil etter vår oppfatning være umulig å praktisere, og den tar heller ikke hensyn til den dynamikken skjer over tid m.h.t. veksling av virksomheter både innenfor og

mellom ulike formål. Det som er en kinesisk te-salong i dag er en sykkelbutikk i morgen.

Status p.t. er faktisk at lokalene har en konkret interessent med stor kompetanse fra drift av servering/bevertning, og naturligvis erfaring med å vurdere markedsmessige forhold. Med andre ord er det grunn til å tro at den påtenkte virksomheten utgjør et tilbud som vil bli godt mottatt i markedet.

Gjeldende praksis. Under særlig grunner har søker også anført gjeldende praksis. Dette er i tråd med behandlingen av seksjon 2 hvor dette kommer eksplisitt til uttrykk i rammetillatelsen for tiltaket. Det er der formulert på følgende måte: "*Særlig grunn til å gi dispensasjon fra regulert formål er at det er praksis i Plan- og bygningsetaten at bruksendring fra forretning til serveringssteder med beliggenhet til strøksgater godkjennes når det ytre og indre rammene i tiltaket ligger til rette for det.*" (Pbe 199907700-17). Med andre ord: Praksis er nedfelt som et eget selvstendig vurderingstema. Vi er på det rene med at Plan- og bygningsetaten på lik linje med andre offentlige etater har mulighet til å *endre* praksis. En endring av praksis innebærer et stort inngrep i den forutberegnlighet som tomteeiere må kunne påregne. Det må baseres på en bred gjennomgang av et saksfelt med tilhørende informasjon til berørte parter. Vi er ikke kjent med at dette har funnet sted. Redegjørelsen i avslaget går heller ikke inn på dette, og praksis som sådan er ikke tematisert. Vi må derfor kunne forutsette at den praksis som ble lagt til grunn ved behandlingen av seksjon 2 fremdeles er gjeldende, og at like saker dermed også behandles likt.

Av redegjørelsen for vedtaket (se side 5) fremgår det at det i "andre sammenhenger" er gjort "unntak" fra bestemmelsen om reguleringsformål. Dette bekrefter altså langt på vei realitetene i vår argumentasjon ovenfor altså om videreføring av tidligere praksis. I denne sammenheng blir for øvrig etatens kommentar om at "unntaket ikke skal bli regel" lite relevant. Offentlig saksbehandling er i mange sammenhenger regelstyrt både ut ifra effektivitetshensyn, men også for å sikre likebehandling. Og her er det altså tidligere eksplisitt nedfelt en egen praksis for behandling av denne type saker.

Bruken av ordet *unntak* i denne sammenheng fra etatens side synes i noen grad tilslørende. En helhetlig vurdering av særlige vilkår står sentralt i behandlingen av søknader om dispensasjon, og innvilgelse betinger at positive konsekvenser i bred forstand veier tyngre enn evt. ulemper som følger av et tiltak. Dette må forutsetningsvis ha vært tilfelle også med de *unntakene* som nevnes. I så måte oppfyller de jo et av hovedpoengene ved dispensasjoner, nemlig å gjøre tillempninger i planer der dette gir større gagn enn ulempe og så vidt vi kan se altså i tråd med tidligere praksis.

Dispensasjon fra TEK

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at en bruksendring (altså til servering) for lokalet uløser strengere krav til planlegging av løsninger i henhold til dagens regelverk enn ved en videreføring av dagens reguleringsformål (altså forretning). Forslagstiller er overrasket over etatens vurdering på dette punkt. Det betyr i klartekst at vurderingen av *særlig vilkår* ved for eksempel universell atkomst og rømningsveier for forretning og servering bedømmes ulikt selv om både kravene i dagens regelverk og selve innholdet i en dispensasjonssøknad vil være identiske. Plan- og bygningsetaten har ikke gitt noen redegjørelse for sitt standpunkt på dette området, og forslagstiller anser dette som tvilsomt. I bunn og grunn skulle sunn fornuft faktisk tilsi at det forholder seg omvendt. Dersom en bruksendring skal innvilges ved dispensasjon ja så er det fordi

som etaten sier at det må "foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere vurdering veier tyngre enn de hensyn som bestemmelsene skal ivareta.". Med andre ord vil man oppnå et i bred forstand større gode med innvilgelse enn uten. Det er da uforståelig at det i prinsippet skal stilles større krav til gjennomføringen av dette enn et tiltak som riktignok ikke krever dispensasjon, men som i en helhetlig vurdering gir mindre positive effekter.

Vi har imidlertid forståelse for at etaten har vanskeligheter med å gi dispensasjon fra enkelte krav i TEK på generelt grunnlag. Det er derfor utarbeidet en generell innredningsskisse som viser en mulig planløsning for lokalet. Den dokumenterer etter forslagstillers vurdering entydig at et RWC vil ta uforholdsmessig mye areal. Vi har sett på muligheten for å tilpasse dette med andre midler for eksempel endringer i eksisterende bygningsmasse slik etaten foreslår, men har ikke funnet frem til noen gode løsninger på dette. Dersom etaten har konkrete innspill på dette området ber forslagstiller om å bli orientert om dette før endelig behandling av klagen. I den grad det finnes tiltak som innefor rimelighetens grenser gir gode tilpasninger er eier naturligvis åpen for å se på dette.

Fasadeendring

Spørsmålet om fasadeendring og universell atkomst henger sammen. Dagens løsning gir ikke trinnfri atkomst og bredde i dør tilfredsstillende ikke krav for rullestolbrukere. Oppfyllelse av universell atkomst krever dermed fasadeendringer, og dette vil gi en annen og mindre autentisk opplevelse av fasaden. Begge hensyn kan dermed ikke oppfylles fullt ut samtidig.

Så vidt vi kan se gir Plan- og bygningsetaten sin støtte til Byantikvaren vedr. bibeholdelse av eksisterende fasadeløsning. Forslagstiller har ingen motforestillinger mot å slutte seg til dette og omsøkte fasadeendring kan i så fall utgå. Men det viktigste for eier er imidlertid at det blir truffet en entydig konklusjon innbefattet aksept for konsekvensene av denne: Altså enten universell atkomst eller bibeholdelse av dagens fasade. Og dersom det sistnevnte blir konklusjonen ja så medfører det langt på vei at spørsmålet om RWC også utgår.

I vår søknad er fasadeendring knyttet opp i mot generelle krav til bredde i rømningsveier. Eksisterende fasade tilfredsstillende ikke dette, men i og med at man har mulighet til å benytte 2 felt som utganger vil dette etter forslagstillers oppfatning i realiteten ikke være noe problem. Dersom Plan- og bygningsetaten for sin videre vurdering ønsker en kortfattet brannteknisk uttalelse vil utbygger innehente dette. Vi ber i så fall om snarlig tilbakemelding.

Konklusjon

På noen områder som for eksempel spørsmålet om bibeholdelse av fasader kontra universell utforming kan utbygger tilpasse seg ulike løsninger. Dersom det i den videre saksbehandling skulle være andre elementer av samme karakter ber vi å bli underrettet om dette. Forslagstiller er åpen for å diskutere mindre tillempninger på ulike områder dersom dette kan ha betydning for utfallet av saken. Et punkt er allerede nevnt ovenfor og det gjelder endringer innenfor eksisterende bygningsvolum som etaten selv tar opp. Konkrete innspill på dette området tas gjerne imot for videre vurdering.

Vi ønsker avslutningsvis å nevne et punkt Plan- og bygningsetaten tar opp nemlig midlertidig dispensasjon. Dette var ikke en del av den tidligere søknaden for seksjon 2,

men ble satt som et vilkår i vedtaket. Etter vår oppfatning er det stor overvekt av hensyn som peker i retning av *ubegrenset* dispensasjon i vår sak. Dersom spørsmålet om midlertidig eller ikke skulle ha betydning for etatens avgjørelse vil det for utbygger naturligvis være en fordel med et positiv vedtak selv om det er knyttet noen begrensninger til dette. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det tas forbehold om at det evt. vil bli sendt inn supplerende bemerkninger.

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

Med vennlig hilsen
ARCASA arkitekter AS


Geir Vågen

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

Vedlegg

E-Post_26

Journalpost: 200812400/19

Fra: Siri Hamre
E-Post: hamre_siri@hotmail.com
Dato: Mon, 25 May 2009 13:53:51 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Maria Ervik Løvold

Emne: Saksnr 200812400/18 - Anmodning om uttalelse til klage - Thorvald Meyers gate 34

Til saksbehandler Liv Oxaal Kaasen,

Borettslaget Thorvald Meyersgt 34 opprettholder tidligere innsigelser i sak 200812400/18.

Videre stiller vi oss bak PBE's vurderinger, og vil motsette oss ethvert forslag som strider mot Riksantikvarens vurderinger. Gården vår står på Riksantikvarens gule liste og vi føler at det både gir oss forpliktelser og privilegier. En trygghet for at den vakre gården, unik og samtidig tidstypisk, blir bevart mest mulig slik den var. Vi ønsker ikke å ødelegge den arkitektoniske symmetrien eller byggets helhetlige, vellykkede uttrykk. Vi forstår ikke hvordan det ikke skal være mulig å leie ut lokalene til butikk, all den tid vi vet at det er interessenter. Det kan ha noe med gapet mellom markedsleie og forlangt leie år gjøre, hvis utleier ikke er fornøyd med pågangen fra forretningsdrivende. Ved utleie til butikk - til markedsleie - og ikke markedsleie for serveringssted - kan utleier sikres inntekter og beboerne sikres et trygt miljø og at gården bevares. Vi kan ikke se at eier av næringseiendommen har gjort noen forsøk på å markedsføre utleie av eiendommen gjennom f.eks å sette opp skilt med kontaktinformasjon e.l. i vindu på eiendommen.

Med vennlig hilsen

Siri Hamre

Styreleder BRL

Kopi til Brækhus Dege Advokatfirma ANS v / Maria Ervik Løvold

> Subject: 200812400/18 - Anmodning om uttalelse til klage - Thorvald Meyers gate 34

> Date: Tue, 12 May 2009 16:57:29 +0200

> From: lovold@bd.no

> To: hamre_siri@hotmail.com

>

>

>

> Hei,

>

> viser til telefonsamtale.

>

> Vedlagt ligger de mottatte dokumenter fra PBE.

>

> Som det fremkommer av brevet fra PBE må evt. uttalelse til klagen fremsettes innen 25. mai. 09

>

> Hvis dere på generalforsamlingen på torsdag 14. mai blir enig om at dere vil

P

E-Post_26

inngi et tilsvaer, sa ber jeg deg ta kontakt med adv. Barstad ved vaert kontor.

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

>

see all the ways you can stay connected to friends and family

CONFIDENTIALITY NOTICE:

This e-mail message and any files transmitted with it may contain confidential information intended

only for the person(s) to whom it is addressed. If you have received this e-mail message in error,

please notify the sender immediately by replying to this e-mail and destroy the original message