SAM
ARK

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

30 JUN 2010

Saksnr.: 201000793-2
Arkivbet.: 532

Oslo Kommune
Bydel Grünerløkka
postboks 2128, Grünerløkka
0505 Oslo

Oslo 23.06.10

Vår referanse	10-016
Vår saksbehandler	Knut Østby
Vår arkivkode	2009-08 - 0.08
Deres referanse	

2009-08 FOSSVEIEN 24 – G.NR. 228 B.NR. 46 - BYGNING 3 - SEILDUKSFABRIKKEN
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – ANMODNING OM BYDELENS UTTALELSE

På vegne av tiltakshaver, Sameiet Jensen Eiendom, sendes det søknad om rammetillatelse til Plan- og bygningsetaten (PBE) for ombygging og ny bruk av bygning 3 på Seilduksfabrikken. Bygning 3 er den eneste bygningen som ikke skal brukes av Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO). Bygningen er planlagt brukt til billedkunstgalleri i samarbeid med KHiO, et musikk- og lydstudiosenter i regi av stiftelsen NOTAM samt et serveringssted.

Det ble sendt nabovarsler den 2. juni 2010 til alle naboer og gjenboere ihht. loven, forskriftene med veiledninger og PBEs rutiner. Det har kommet inn 7 merknader fra naboene som har rettslig klageadgang samt to henvendeler fra beboere i området som PBE har vurdert som ikke nabovarslingspliktig og dermed ikke har rettslig klageinteresse. Disse mener også at det er saksbehandlingsfeil at de ikke har fått formell nabovarsel.

Alle protestene dreier seg om serveringsstedet. Det er ingen innsigelser til de øvrige sidene ved tiltaket, flere av nabokommentarene er positive til prosjektet som helhet.

Vi ber derfor om Bydelens uttalelse om denne saken.

Reguleringsplanen hjemler for et serveringssted i bygning 3. Med etableringen av KHiO og virksomhetene i bygning 3, vil det være 600 - 700 mennesker som daglig vil ha virke på eiendommen. Det vil være en kantine innenfor KHiOs sikkerhetssone med begrenset åpningstid og vareutvalg. Det er derfor behov for et serveringssted som er åpent også for almennheten og utover kantinens begrensede åpningstid, som et møtested mellom KHiO, virksomhetene i bygn. 3 og bydelens og byens innbyggere.

Søknaden tar ikke stilling til hva slags serveringssted, åpningstid og profil. Det er ikke gjort avtaler med potensielle drivere. Skjenkebevelling må evnt. søkes av drifter av stedet. Dette vil avklares etterhvert. Vi har stor forståelse for naboenes frykt for uro og støy, og vi vil ta dette med i det videre detaljeringsarbeidet. Men vi mener allikevel at en kulturinstitusjon som KHiO som nå kan bli styrket av et galleri og et musikksenter for profilerte musikere som bl. a. Norsk Kammerorkester, Oslo Sinfonietta, Cikada og Oslo Solistkor, vil ha behov for en type serveringssted.

Det hører med til historien at lokalet det søkes om tillatelse til bevertning for, er det lokale som det tidligere har vært kantine for Seilduksfabrikkens arbeidere. Helt fra ca. 1900 og fram til tekstilproduksjonen tok slutt på1960-tallet var det her et serveringssted. Helt fram til midten av 1990-tallet var det fremdeles kantine her for alle de forskjellig virksomhetene som drev på området.

SAMARK AS | Arkitekter MNAL | Frognerveien 22 | No-0263 Oslo | T: 22 12 99 61 | Fax: 22 12 99 51 | samark@samark.no | www.samark.no

Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger eller dokumentasjon, står vi velvilligst til disposisjon. Vi håper på rask og smidig saksbehandling og en rask uttalelse som bes sendt til PBE med kopi til oss.

Med vennlig hilsen
SAMARK AS

Knut Østby,
sivilarkitekt MNAL
ansvarlig søker

Vedlegg:

- tegninger
- kopi av nabouttalelsene

Kopi:
- Plan- og bygningsetaten
- Brødrene Jensen AS / Sameiet Jensen Eiendom v. Lasse Jensen
- Vedal AS v. Ørnulf Arentz-Grastvedt
- BundeBygg AS v. Audun Vonen

VEDLEGG C2

(1)

Sameiet Steenstrupsgate 13,
Borettslaget Steenstrupsgate 15/Seilduksgata 4 og
Borettslaget Seilduksgata 5

Samark AS
Frognerveien 22
0263 Oslo

Grünerløkka, 20. juni 2010

Protest mot planene for utbygging av Fossveien 24, bygning 3 – Seilduksfabrikken

Vi viser til nabovarsel mottatt fra Samark datert 2. juni 2010 der utbyggingsplan for Fossveien 24 er beskrevet.

Vi vil med dette protestere mot det planlagte serveringsstedet på hjørnet Steenstrupsgate / Seilduksgata.

Servering i dette bygget mener vi strider i mot vedtaket om det såkalte blekksprut-prinsippet.

Nærhet til konsertlokale, og et ukjent konsept for serveringsstedet, gjør at vi som naboer er svært skeptiske til planene. Dette vil medføre at også denne delen av Grünerløkka vil utsettes for mer trafikk og støy på kveldstid, og potensielt ytterligere fyll og spetakkel. Det er viktig å bevare Grünerløkka som boligområde og at det også tas hensyn til familier slik at bydelen vår ikke bare blir et sted for tilreisende som vil drikke, spise og feste. Vi kan ikke godta at utbygger får vike fra blekksprut-prinsippet, og kommer derfor til å be myndighetene følge opp vedtaket og hindre den foreslåtte serveringsaktiviteten.

I det mottatte brevet skrives det at "prosjektet i sin helhet er i tråd med reguleringen for området, søknaden om rammetillatelse er således ikke avhengig av noen dispensasjoner". Vi mener dette står i motstrid til nabovarsel-skjemaet vi har mottatt, der det eksplisitt er varslet om endring av bygg – bruksendring. Det har aldri vært serveringssted i dette lokalet tidligere, noe som må kalles en bruksendring. Vi betviler derfor at prosessen med nabovarsel er gjort riktig i henhold til Plan- og Bygningsloven. Dersom det likevel er slik at lokalet har fått godkjent bruksending under reguleringsarbeidet for Seilduksfabrikken i 2001, mener vi at dette må omgjøres som følge av blekksprut-vedtakene foretatt i mellomtiden.

Vi er dessuten kjent med at flere naboer til Fossveien 24 ikke er varslet om de planlagte endringene, noe som støtter opp under våre antagelser om at prosessen med nabovarsel ikke er gjort i henhold til loven.

Vi ser ikke at det er noen naturlig link mellom KHiO-konseptet for øvrig, og et serveringssted i det aktuelle hjørnelokalet. Det er allerede prosjektert et

serveringssted på Seilduksfabrikken, ved trappene ned mot Akerselva, noe som burde løse KHiOs eventuelle behov for bevertning (kantine) på området.

Vi er positive til at Seilduksfabrikken utvikles, og er opptatt av at bygningsmassen blir ivaretatt og at lokalene fylles med aktivitet. De beskrevne planene for galleri, lydstudioer og kontorer synes vi henger naturlig sammen med den kunstrelaterte aktiviteten som allerede er etablert ved Kunsthøyskolen. Det vi protesterer mot er det nevnte serveringsstedet på hjørnet Steenstrupsgate/Seilduksgata, og vi ser det dessuten som nødvendig å få klargjort rammene for bruk av konsertsal.

Gatene rundt Seilduksfabrikken er i dag en stille og fredelig del av bydelen. Vi mener det er viktig for Grünerløkka og dens beboere å sikre slike områder for fremtiden.

Konkret forventer vi at eierne av Seilduksfabrikken sørger for følgende:

- At Fossveien 24 – bygning 3 – Seilduksfabrikken ikke omreguleres til serveringsaktivitet
- At varsling av alle berørte naboer gjøres i henhold til gjeldende lov, og herunder at frist for tilbakemelding hensyntar avvikling av fellesferie.

Med vennlig hilsen

SEMMIE AUSTIN
for Sameiet Steenstrupsgate 13

CAMILLA AARS
for Borettslaget Steenstrupsgate 15/ Seilduksgata 4

for Borettslaget Seilduksgata 5

Kopi:
- Plan- og bygningsetaten i Oslo
- Berørte naboer

(2)

Borettslaget Seilduksgata 2

0553 Oslo

Samark AS
Frognerveien 22
0263 Oslo

Grünerløkka 22.juni 2010

Protest mot planene for utbygging av Fossveien 24/Seilduksfabrikken

Viser til nabovarsel mottatt av borettslaget via OBF 8.juni 2010. Vi undrer oss over den korte tidsfristen vi har fått til å uttale oss på. Dere har sendt varsel til vår forretningsfører i stedet for til beboere eller styret i borettslaget.

Borettslaget Seilduksgata 2 ønsker med dette å klage på nabovarsel for utbygging av Fossveien 24 / Seilduksfabrikken. Vår klage angår spesifikt søknad om bruksendring for bygningen. Klagen leveres på bakgrunn av mangelfull informasjon rundt intensjonen med beskrevne serveringssted og konsertlokale. Vi kan ikke godta å åpne for aktiviteter som bidrar til økt person- og biltrafikk samt støynivå utover normal arbeidstid og virketid for KHiO. Vi frykter at en omregulering til serveringssted og konsertlokale vil bidra til dette.

Søkerens intensjon om at ombyggingen vil bidra til en "positiv standardheving av nærmiljøet og være en forskjønnelse for gatebildet", er etter vår mening helt feil dersom det åpnes for konsertlokale og serveringssted. Bygningen ligger i en stille og rolig del av Grünerløkka og mange barnefamilier bor her. Vi mener en god forvaltning av bydelen innebærer å samlokalisere serveringsvirksomheten slik at boligområdene kan forbli stille og rolige på kveld-, helg- og nattestid. Et serveringssted i denne delen av Grünerløkka mener vi vil *senke* standarden på nærmiljøet snarere enn å bedre. Vi som bor her ønsker å bevare denne delen av Oslo indre øst som fremdeles er rolig og idyllisk slik at det fortsatt kan være et bomiljø, også for barn.

På grunnlag av det ovenstående forventer vi at ansvarlig søker sørger for at Fossveien 24 – bygning 3 – Seilduksfabrikken ikke gjennomfører bruksendring til serveringssted og konsertlokale for noen deler av bygningen det søkes om.

Med vennlig hilsen

For Borettslaget Seilduksgata 2

Kopi:Plan-og bygningsetaten, Oslo
Berørte naboer

Undertegnede imøteser en vitalisering av området Seilduksfabrikken, men håper at dette kan skje på en måte som bevarer områdets fredelige karakter, og som legger til rette for et fortsatt variert og harmonisk bomiljø.

Med vennlig hilsen

Mads Breckan Claudi og Nina Marie Andersen
på vegne av Tor Claudi og Karin Breckan
Seilduksgata 3a

Kopi: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

(3)

Mads Breckan Claudi og Nina Marie Andersen
Seilduksgata 3a
0553 Oslo

22.06.2010

Samark AS
v/sivilarkitekt MNAL Knut Østby
Frognerveien 22
0263 Oslo

MERKNAD TIL PLAN OM UTBYGGING AV FOSSVEIEN 24, BYGNING 3

Med dette ønsker vi å komme med en merknad til Samark AS' planer for ombygging av Fossveien 24, bygning 3 i Seilduksfabrikken.

Det første som anmerkes, er at verken undertegnede som leietakere i Seilduksgata 3a, bolignummer H0202 eller Tor Claudi og Karin Breckan som eiere av samme leilighet har blitt gjort kjent med Samark AS' varsel om ombygging. Først 21.06.2010 ble undertegnede av naboer gjort oppmerksom på de foreliggende planene, altså etter at fristen for å komme med merknader til planene er utløpt. Det samme gjelder angivelig for flere gjenboere og naboer til Fossveien 24.

Når det gjelder merknadene til selve ombyggingsplanene, vil vi først understreke at undertegnede stiller seg positive til utbyggingen og utviklingen av Seilduksfabrikken og KHIO, og ønsker en økt aktivitet i området velkommen. Det er planen om å etablere et serveringssted på hjørnet Seilduksgata/Steenstrups gate som vi ser som potensielt problematisk, først og fremst fordi det synes uklart hva slags serveringssted det vil dreie seg om.

Å tilrettelegge for et serveringssted som skaper økt natteliv i området, synes å være i strid med den rådende praksis å samle serverings- og skjenkesteder til én eller noen få gater i hver bydel, for på den måten å legge til rette for et differensiert bomiljø i bydelene. For å bevare en variert befolkningssammensetning på Grünerløkka er det viktig at det aktuelle serveringsstedet ikke får karakter av pub, bar eller nattklubb, men at det heller etableres et serveringstilbud som skaper sin aktivitet på dag- og tidlig kveldstid snarere enn om kvelden eller natten, og som dermed ikke er i konflikt med lokalbefolkningens ønske om og behov for et trygt og fredelig bomiljø. En økt tilstrømming til den aktuelle eiendommen kvelds- og nattestid vil dessuten ikke bare påvirke de tilliggende bygningene, men vil skape økt uro i en rekke kvartaler i området mellom Fossveien/Steenstrups gate og Thorvald Meyers gate, og således være til sjenanse for et stort antall mennesker.

For etablering av en kafé eller restaurant synes den skisserte beliggenheten naturlig. Dersom det derimot er ønskelig å legge til rette for et serveringssted med aktivitet utover kvelden/natta, bør plasseringen endres slik at omkringliggende beboere i større grad skjermes for nattlig støy og trafikk. Blant de mange mulige plasseringene innenfor det store området som Seilduksfabrikken utgjør, vil det skisserte valget av beliggenhet være det som skaper klart størst sjenanse for beboerne i området, idet det sikrer i hvert fall fem bygårder direkte naboskap til serveringsstedet.

4.

Mira Leonora Rusdal
Torstein Rusdal
Seilduksgata 3 a
0553 Oslo

Til
Samark AS
v/ siv. ark. Knut Østby
Frognerv 22
0263 Oslo

Oslo 21.06.2010

Deres ref. 10-010
Arkivkode 2009-08-1.02

FOSSVEIEN 24 - BYGNING 3 - SEILDUKSFABRIKKEN - NABOVARSEL.

Viser til ovennevnte sak, til samtale i dag og mail mottatt vedr nabovarsel med frist til 22.06.10

Dette er en stor sak som det ikke er lett å sette seg inn i på så kort varsel. Likevel, vi har noen punkter vi vil ha klarhet i. I første rekke gjelder det følgende:

Servering i hjørnelokalet (blått felt) og uteservering på gårdsplassen.
Her må det presiseres hva slags servering det dreier seg om. Som berørt nabo rett over gaten, vil det selvsagt være av avgjørende betydning for oss om det dreier seg om vanlig kafedrift eller et sted med alkoholservering.
- **Vi vil ikke akseptere salg av alkohol på området.**

Hovedinngang til serveringssted.
Her må det presiseres hvor hovedinngangen skal være. Dette er av avgjørende betydning for trafikk i området, både når det gjelder bilisme og myke trafikkanter.
- **Vi kan ikke akseptere økt biltrafikk i området.**

Øvingslokaler/konsertsal/musikksenter.
Vi forventer mer utdypende informasjon her. Er tanken noe a'la Parkteateret?
- **Vi kan ikke akseptere musikkstøy utover kveldene. Dette er et boområde og mange barn skal sove.**

I deres nabovarsel fremgår det at deres intensjon er at ombyggingen skal bidra til en positiv standardheving/forskjønnelse av gatebildet. Det er vi jo svært takknemlige for og vi ser med glede frem til å motta oversikter/tegninger som viser hva dette betyr.

På det nåværende tidspunkt kan vi ikke godta planene for Fossv. 24, bygn. 3.

Kopi: Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen

Mira Leonora Rusdal
Torstein Rusdal

miraleonora@yahoo.no tel. Mira L.R. 41234638/ Torstein R. 90805226

5.

Marit Hole
Seilduksgata 3B
0553 Oslo

Til
Samark AS
v/ siv ark. Knut Østby
Frognerv 22
0263 Oslo

Oslo 21.06.2010

Deres referanse 10-010
Arkivkode 2009-08-1.02

Fosseveien 24 – Bygning 3 – Seilduksfabrikken

Etter samtaler med diverse beboere i Seilduksgata 3 og Steensrupsgate ønsker jeg med dette å klage på overnevnt sak. Vi, i Sameiet Seilduksgata 3, har ikke mottatt nabovarsel, så jeg tar utgangspunkt i informasjon jeg har fått av disse beboerene.

Her er noen punkter jeg ønsker å ta opp:

1. **Nabovarsel**
   Deres nabovarsel har ikke kommet oss til hende. Jeg har forstått det som at dette har blitt sendt til vår forretningsfører som videre har sendt dette til oss (styre). Med en klagefrist på 2 uker føler jeg dette er vel knapp tid, og en litt kronglete måte å kontakte oss på. Vi er direkte berørt av dette og det er derfor en viktig sak for oss beboere i Seilduksgata 3.

2. **Servering i hjørnelokalet**
   Det som berører oss beboere i Seilduksgata 3 mest vil etter plantegningene være det planlagte serveringsstedet (merket med blått på tegningen) på hjørnet Seilduksgata/Steensrupsgate. For oss er det ikke ønskelig og ha et utested med sen lukketid og uteservering pga støy dette vil medføre. Om dette er en kafé for studenter som stenger til "normal" tid er det noe helt annet enn om det er en musikkscene som stenger kl. 0300. Jeg ønsker derfor å få dette mer utdypet.

3. **Inngangsparti**
   Etter planene jeg har sett skal ikke serveringsstedet ha noe inngangsparti ut mot gaten. Dette ønsker jeg å få utdypet videre. Pga gatestøy, taxibråk osv er det selvsagt noe som berører oss beboere.

For oss som bor i nærområde er det svært viktig å beholde den fredelig og rolige delen av Grünerløkka. Det er mange barnefamilier og gamle som bor her, og det er viktig for bydelen og dens utvikling.

Jeg er takknemlig for den positive utbyggingen av Seilduksfabrikken, og håper på en god samtale videre med dere om planene.

Med den informasjonen jeg har fått så langt kan jeg ikke godta planene for Fossv. 24, bygn.

Med vennelig hilsen

Marit Hole
marithole@hotmail.com

(6)

21. juni 2010

Samark AS
v/Sivilarkitekt Knut Østby
E-post: knut@samark.no

FOSSVEIEN 24 – BYGNING 3 – SEILDUKSFABRIKKEN. NABOVARSEL

Jeg viser til e-post av i dag hvor høringsfristen for beboere i Seilduksgata 3 ble utsatt til 22. juni.

I følge nabovarslet skal bygning 3 brukes til et galleri, et senter for musikk- og lydstudioer og et serveringssted. Dere skriver at prosjektet i sin helhet er i tråd med reguleringen av området.

Jeg finner det vanskelig å ta stilling uten å ha mer informasjon om saken enn hva som fremkommer i nabovarslet. Det gjelder både om planene er i tråd med reguleringen av området, og til bruken. Det siste gjelder spesielt serveringsstedet, som dere ikke beskriver nærmere verken hva gjelder type eller åpningstider. Som nabo til prosjektet er jeg opptatt av at det ikke blir for mye støy og trafikk i området, hvilket kan bli tilfelle dersom dette er tenkt som et serveringssted med alkoholservering og lange åpningstider.

Etter hva jeg kjenner til skal den siste utbyggingen av Kunsthøgskolen omfatte et serveringssted plassert ned mot Akerselva, og det spørs om det da trengs ett serveringssted til på området.

Inntil det foreligger mer detaljerte opplysninger om saken kan jeg som nabo ikke godta planene slik de er beskrevet i brev av 2. juni 2010.

Med hilsen

Lena Hagberg
Seilduksgt. 3 A, 5 etg.

7.0

Fra: Ragnhild Bakke <ragneba@gmail.com>
Emne: **Protest mot planene for utbygging av Fossveien 24, bygning 3, Gnr. 228, B.nr. 46**
Dato: 22. juni 2010 23.10.11 GMT+02:00
Til: knut@samark.no
Kopi: Ragnhild Bakke <ragneba@gmail.com>

Til: Samark AS

---------- Videresendt melding ----------
From: Ragnhild Bakke <ragneba@gmail.com>
To: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Date: Tue, 22 Jun 2010 23:04:47 +0200
Subject: Protest mot planene for utbygging av Fossveien 24, bygning 3, Gnr. 228, B.nr. 46
Protest mot planene for utbygging av Fossveien 24, bygning 3, Gnr. 228, B.nr. 46

Som styreleder i sameiet Seilduksgata 3, beklager jeg sterkt at varsel ikke er mottatt. Det skal være sendt vår regnskapsfører som skal ha videredendt dette til undertegnede. Av ukjent grunn er varselet ikke motatt, og styret i sameiet Seilduksgata 3 har følgelig ikke fått behandlet saken. Dette er svært uheldig.

Jeg stiller imidlertid spørsmål ved om riktig prosedyre er fulgt ved at varsel er sendt regnskapsfører for gården og ikke styreleder direkte, evt. alle eiere, slik det er gjort i forbindelse med varsel om skilt ved hovedinngangen.

Jeg er positiv til utbyggingen av Seilduksfabrikken og det som skjer der av aktivitet. Området rundt Seilduksfabrikken er et svært godt område å bo i, av den grunn har vi blitt boende i samme kvartal i over 20 år. Jeg har et sterkt ønske om å bli boende, men det vil være avhengig av at området ikke åpnes for den type virksomhet det her er snakk om, og den belastning det vil bli for oss som beboere.

Med dette går jeg imot de skisserte planer som jeg/Sameiet Seilduksgata 3 dessverre ikke har mottatt varsel om.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Bakke
styrelder i Sameiet Seilduksgata 3

8

Erik Meyn
Seilduksgata 6A, 0553 Oslo
erik.meyn@gmail.com

Arkitektfirmaet SAMARK AS
v. sivilarkitekt Knut Østby
Via e-post
Via telefax 22 12 99 51

Oslo 21. juni 2010

Nabovarsel og varslingsfrist – byggesak ved Seilduksfabrikken, Grünerløkka

Sameiet Seilduksgata 6 ber om at vi omgående får en tidsfrist for uttalelse om utbygging av Seilduksfabrikken, bygning 3, på hjørnet av Steenstrups gate og Seilduksgata på Grünerløkka. Vi ber om et nabovarsel og en frist for uttale, jamfør bygningslovens paragraf 94, nr.3.

Dette punktet i bygningsloven åpner for at andre naboer enn beboere i direkte tilstøtende bygninger kan gis anledning til å uttale seg. Sameiet Seilduksgata 6 mener at etableringen av en kafè med skjenkebevilling i et boligområde nettopp er et tilfelle hvor flere beboere må gis anledning til å uttale seg om byggeplanene.

Samark AS har også henvist til en reguleringsplan fra 2001 som legger til rette for drift av en kafe med skjenkebevilling i dette boligområdet. Konsekvensene av reguleringsplanen kan være ukjent for mange nåværende beboere. Sameiet Seilduksgata 6 mener at beboere i Birkelunden kulturmiljø har fått nye erfaringer med drift av kafeer som serverer alkohol siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2001 og vi vil gjøre henvendelser om dette til planavdelingen i Plan- og bygningsetaten og til bydelsutvalget for Grünerløkka.

Vårt sameie har etablert en praksis hvor to konsulenter arbeider på oppdrag for styret med saker der næringsdrift påvirker det ytre miljøet i vår del av Birkelunden kulturmiljø. Vi mener å kunne framlegge indisier som tilsier at beboere som ikke bor i tilstøtende bygninger også må få uttale seg i byggesaker som handler om nyetablering av kafeer med skjenkebevilling i et boligområde.

Vi ber SAMARK AS om å revurdere saken og at firmaet snarest sender oss et nabovarsel om byggeplanene. Varselet vil omgående bli distribuert til våre beboere, som dermed kan få et riktig inntrykk av den aktiviteten som planlegges i området Steenstrups gate/Seilduksgata fra og med sommeren 2011.

Med vennlig hilsen

Erik Meyn

Erik Meyn, Seilduksgata 6, 0553 Oslo, tlf.: 906 53 523
erik.meyn@gmail.com

Kopi: Byggeprosjekter – Tett by, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, – 23 49 10 01

9

Anne Kibsgaard <akibsgaard@hotmail.com>
Fossveien 24 - bygning 3 (gnr/bnr 228/46) - etterspør nabovarsel
21. juni 2010 20.24.18 GMT+02:00
<knut@samark.no>
<postmottak@pbe.oslo.kommune.no>

Det vises til nabovarsel sendt til Sameiet Steenstrupsgate 13, Borettslaget Steenstrupsgate 15/Seilduksgata 4 og Borettslaget Seilduksgata 4 vedrørende Fossveien 24 - bygning 3 (gnr/bnr 228/46).

Undertegnede er styreleder for Sameiet Steenstrupsgate 16. Vårt sameie har ikke mottatt nabovarsel. Undertegnede har imidlertid fått kopi av Deres brev til de ovenfor nevnte sameier/borettslag. Ut i fra informasjonen i Deres brev, vil planlagte tiltak også påvirke våre enheter med hensyn på støy og økt trafikk. Vi anmoder om at De sender nabovarsel med situasjonplan og tegninger som viser planlagte tiltak og lokaliseringen av de ulike aktivitetene (serveringssted, lydrom, kontorer).

Sameiet Steenstrupsgate 16 v/ styreleder Anne Kibsgaard
Steenstrupsgate 16 a
0554 Oslo

Your E-mail and More On-the-Go. Get Windows Live Hotmail Free. Sign up now.

VEDLEGG C3

SAM ARK

SAMARK AS | Arkitekter MNAL | Frognerveien 22 | No-0263 Oslo | T: 22 12 99 61 | Fax: 22 12 99 51 | samark@samark.no | www.samark.no

2009-08 FOSSVEIEN 24 – G.NR. 228 B.NR. 46 - BYGNING 3 - SEILDUKSFABRIKKEN
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE • KOMMENTAR TIL NABOUTTALELSENE

Tiltaket ble nabovarslet i rekommandert sending den 2. juni 2010. Det ble sendt vedlagte følgebrev samt utfylt nabovarslingsskjema til 10 berørte naboer og gjenboere etter loven med forskrifter og veiledninger samt PBEs anvisning og rutiner.

Det har innkommet 7 uttalelser fra 5 av de 10 berørte nabo- og gjenboeiendommene. Disse er:

1. Sameiet Steenstrupsgate 13, Borettslaget Steenstrupsgate 15/Seilduksgata 4 og Borettslaget Seilduksgata 5 - brev datert 20.06.10
2. Borettslaget Seilduksgata 2 - brev datert 22.06.10
3. Mads Breckan Claudi og Nina Marie Andersen – Seilduksgata 3 a – brev datert 22.06.10
4. Mira Leonora Rusdal og Torstein Rusdal – Seilduksgata 3 a – vedlegg til e-post datert 21.06.10
5. Marit Hole - Seilduksgata 3 b – brev datert 21.06.10
6. Lena Hagberg – Seilduksgata 3 a – vedlegg til e-post datert 21.06.10
7. Ragnhild Bakke – styreleder i Sameiet Seilduksgata 3 – e-post datert 22.06.10

I tillegg har det innkommet 2 uttalelser fra representanter for beboere på eiendommer som ikke er nabovarslet og således ikke har rettslig uttalerett. Disse er allikevel vedlagt. En av fellesuttalelsene (nr. 1) er dessuten undertegnet av en representant for en eiendom som heller ikke har rettslig uttalerett. Noen uttalelser antyder at nabovarslingen ikke har fulgt lovens retningslinjer. Dette tilbakevises på det sterkeste.

8. Erik Meyn – Seilduksgata 6 – fax datert 21.0610 og brev som vedlegg til e-post datert 22.06.10.
9. Anne Kibsgaard – styrelder i Sameiet Steenstrups gate 16 datert 21.06.10.

Alle protestene dreier seg om serveringsstedet. Det er ingen innsigelser til de øvrige sidene ved tiltaket, flere av nabokommentarene er positive til prosjektet som helhet.

Reguleringsplanen hjemler for et serveringssted på i bygning 3. Med etableringen av KHiO og virksomhetene i bygning 3, vil det være 600 - 700 mennesker som daglig vil ha virke på eiendommen. Det vil være en kantine innenfor KHiOs sikkerhetssone med begrenset åpningstid og vareutvalg. Det er derfor behov for et serveringssted som er åpent også for almennheten og utover kantinens begrensede åpningstid, som et møtested mellom KHiO, virksomhetene i bygn. 3 og bydelens og byens innbyggere.

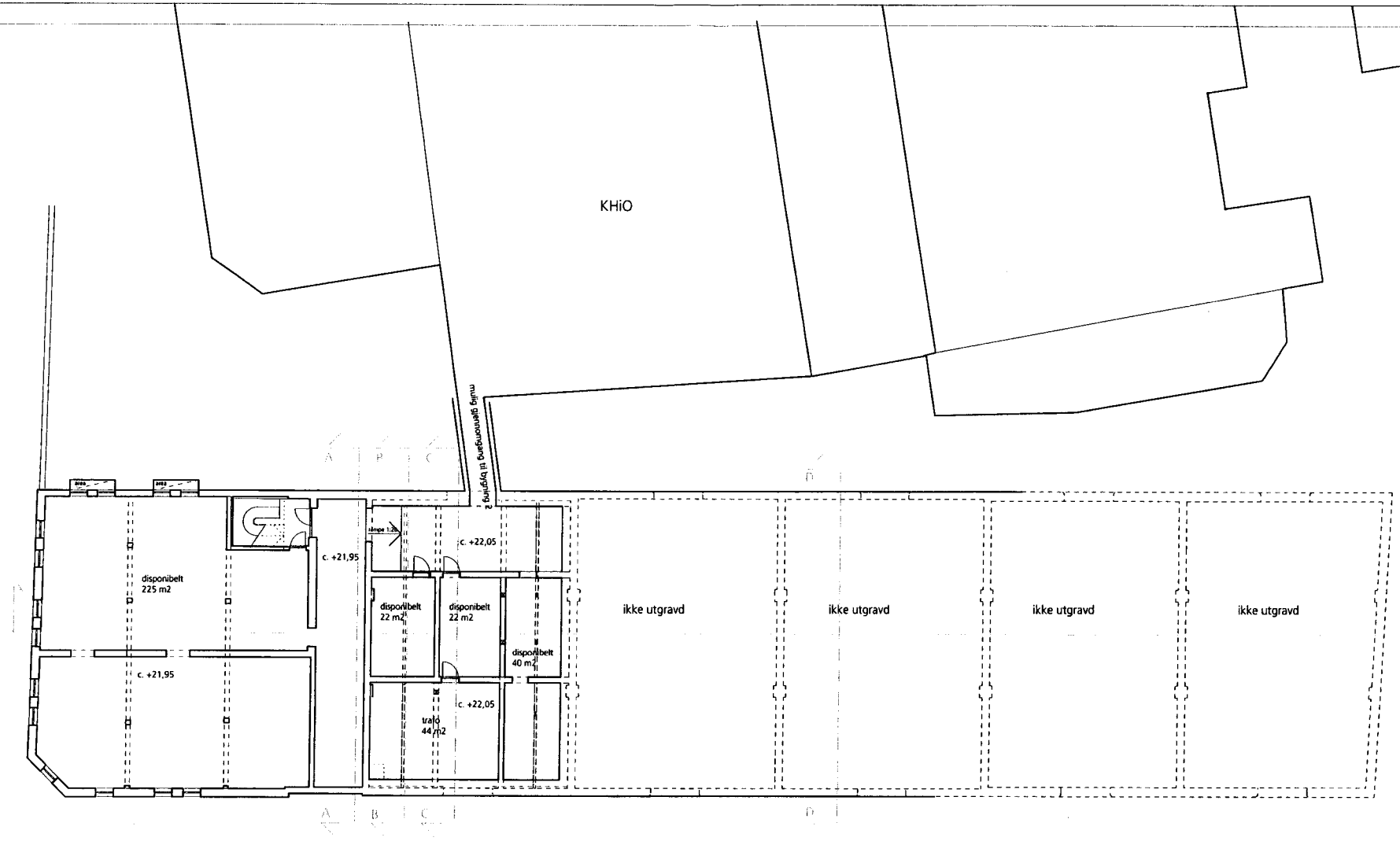
Søknaden tar ikke stilling til hva slags serveringssted, åpningstid og profil. Det er ikke gjort avtaler med potensielle drivere. Skjenkebevelling må evnt. søkes av drifter av stedet. Dette vil avklares etterhvert. Vi har stor forståelse for naboenes frykt for uro og støy, og vi vil ta dette med i det videre detaljeringsarbeidet. Men vi mener allikevel at en kulturinstitusjon som KHiO som nå kan bli styrket av et galleri og et musikksenter for profilerte musikere som bl. a. Norsk Kammerorkester, Oslo Sinfonietta, Cikada og Oslo Solistkor, vil ha behov for en type serveringssted.

Det hører med til historien at lokalet det søkes om tillatelse til bevertning for, er det lokale hvor det tidligere har vært kantine for Seilduksfabrikkens arbeidere. Helt fra ca. 1900 og fram til tekstilproduksjonen tok slutt på 1960-tallet var det her et serveringssted. Helt fram til midten av 1990-tallet var det fremdeles kantine her for alle de forskjellig virksomhetene som drev på området.

Vi ber derfor om at PBE i sin behandling ikke tar de innkomne protestene vedr. serveringsstedet til følge.

SAMARK AS
Knut Østby, sivilarkitekt MNAL, ansvarlig søker

Oslo 23.06.10



pre	dato	korreksjon	sign	ktrl

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

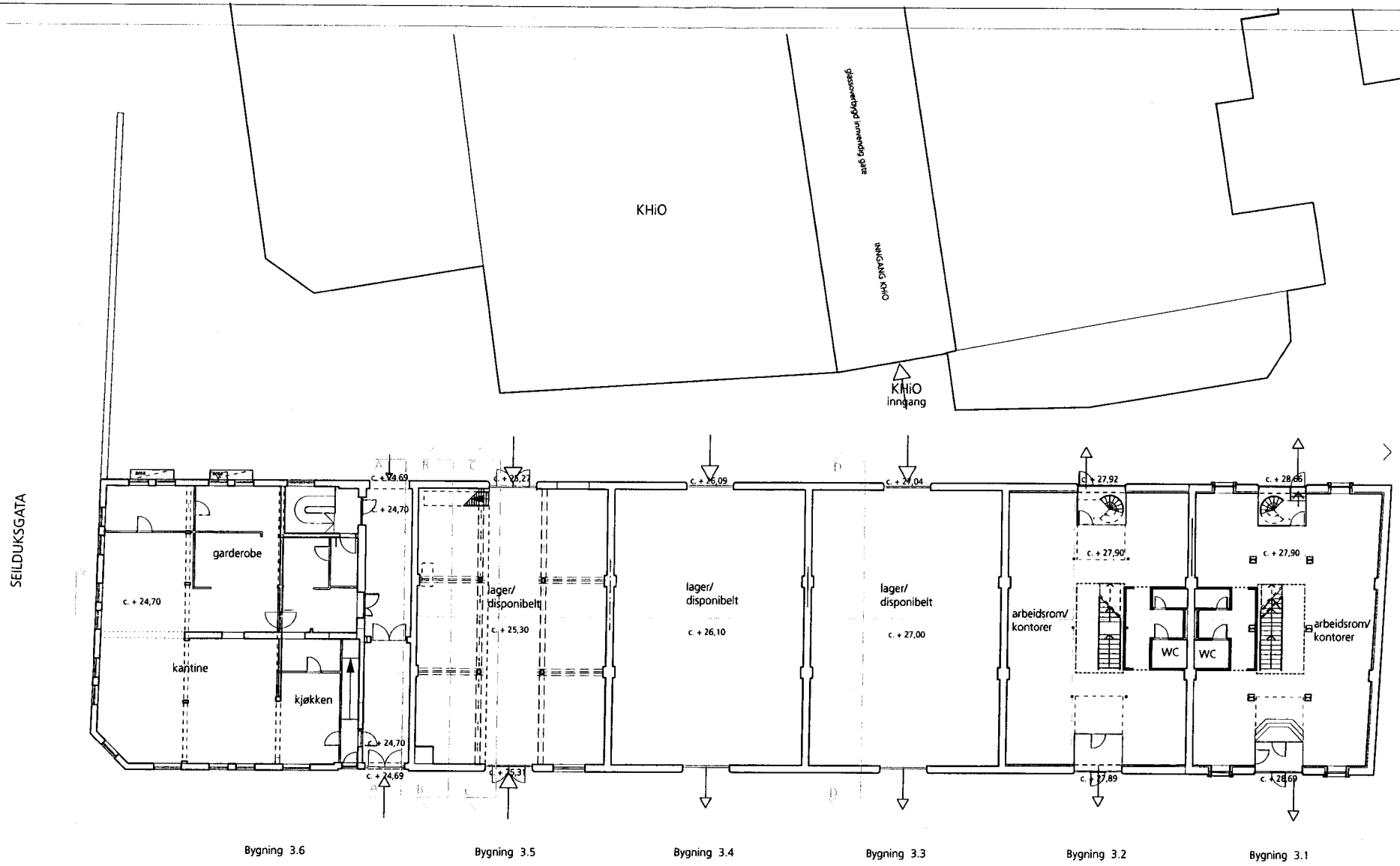
SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - kjeller - FØR OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.10 | SIGN: kø

TEGN. NR. 0.01

SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



pre	dato	korreksjon	sign	ktrl

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

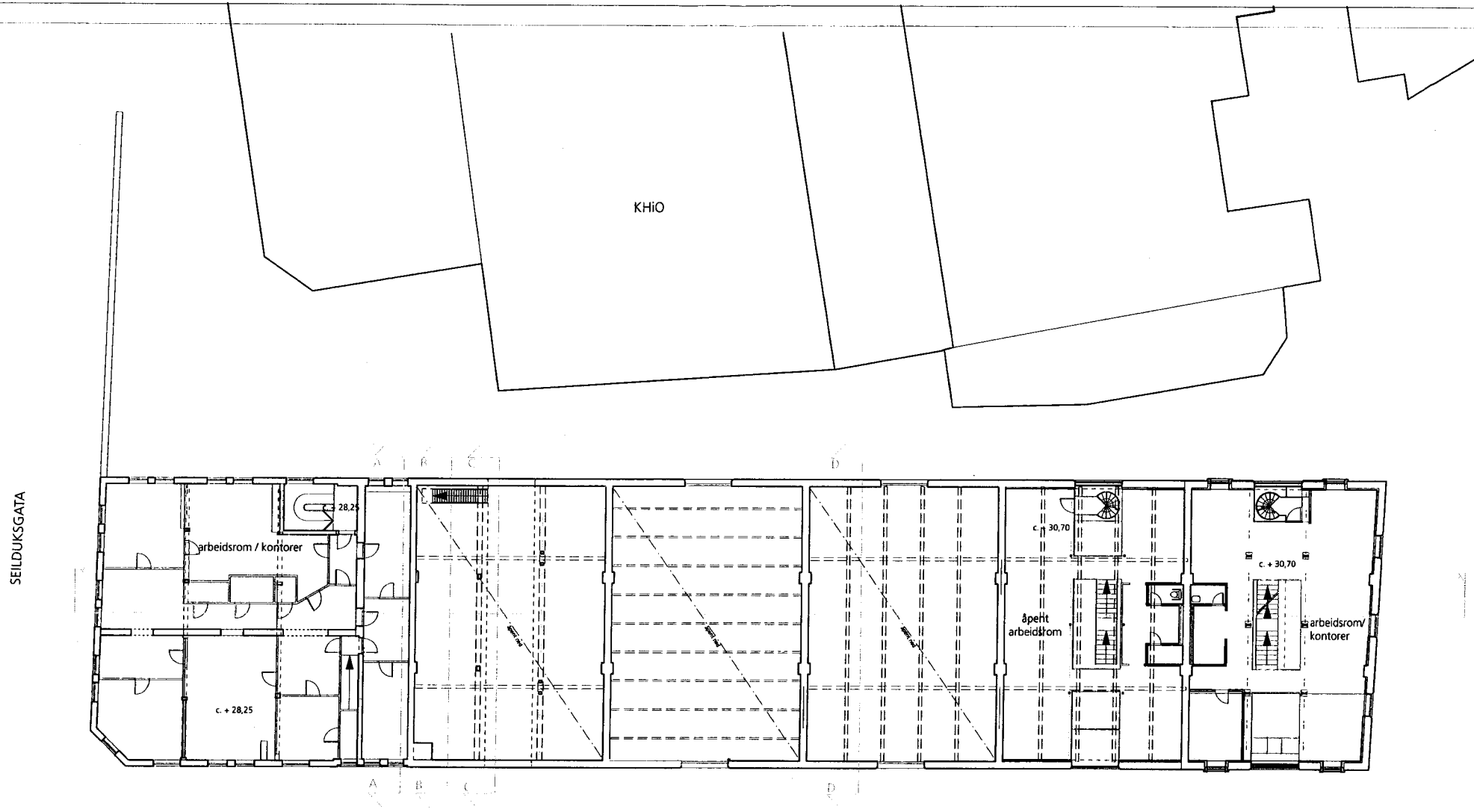
SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - 1. etasje - FØR OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.2010 | SIGN: kø

TEGN. NR. 0.02

SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



pre	dato	korreksjon	sign	ktr

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - 2. etasje - FØR OMBYGGING

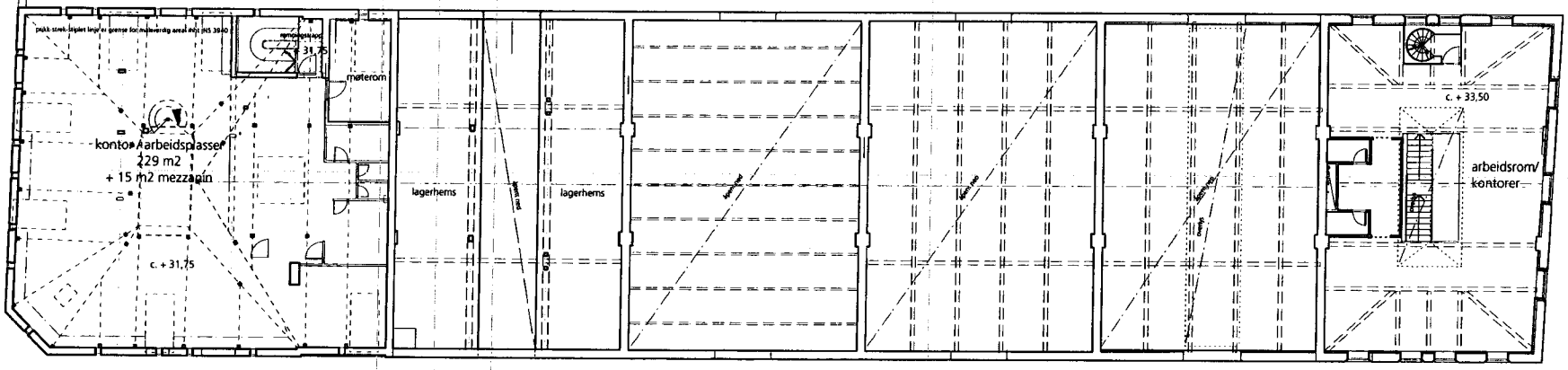
OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.2010 | SIGN: kø

SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51

TEGN. NR. 0.03

KHiO

SEILDUKSGATA



Bygning 3.6 | Bygning 3.5 | Bygning 3.4 | Bygning 3.3 | Bygning 3.2 | Bygning 3.1

STEENSTRUPS GATE

pre	dato	korreksjon	sign	ktrl

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

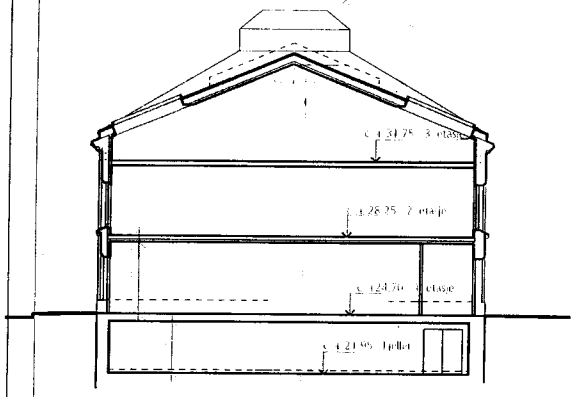
FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3
SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - 3. etasje - FØR OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.2010 | SIGN: kø

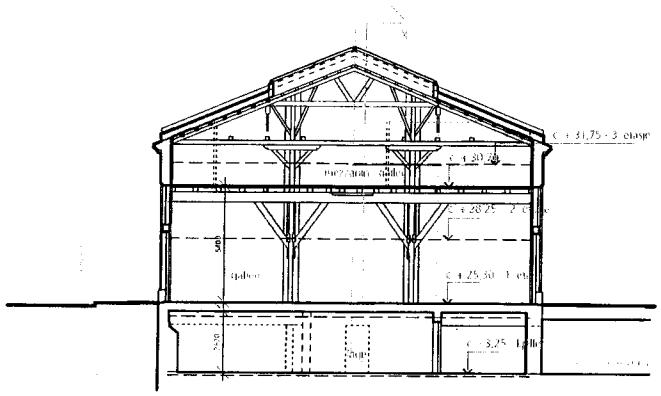
TEGN. NR. 0.04

SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



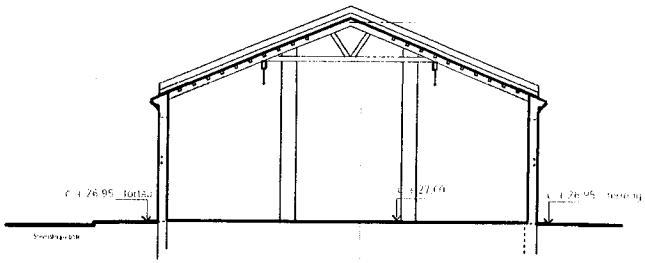
Bygning 3.6

SNITT A - A



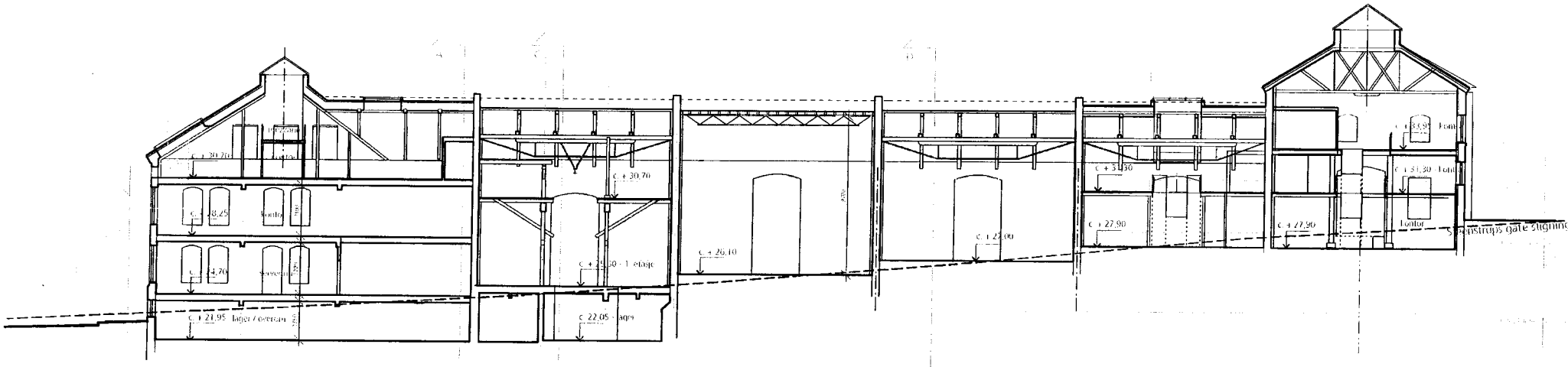
Bygning 3.5

SNITT C - C



Bygning 3.3

SNITT D - D



Bygning 3.6 | Bygning 3.5 | Bygning 3.4 | Bygning 3.3 | Bygning 3.2 | Bygning 3.1

SNITT X - X

pre	dato	korreksjon	sign	ktrl

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 16.06.2010 | SIGN: kø | TEGN. NR.

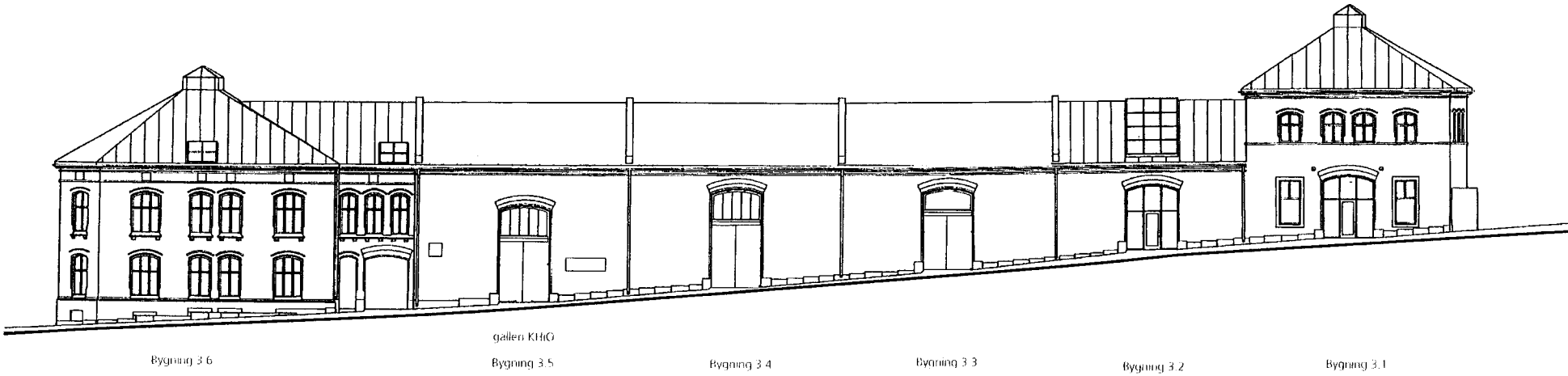
FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

SEILDUKSFABRIKKEN

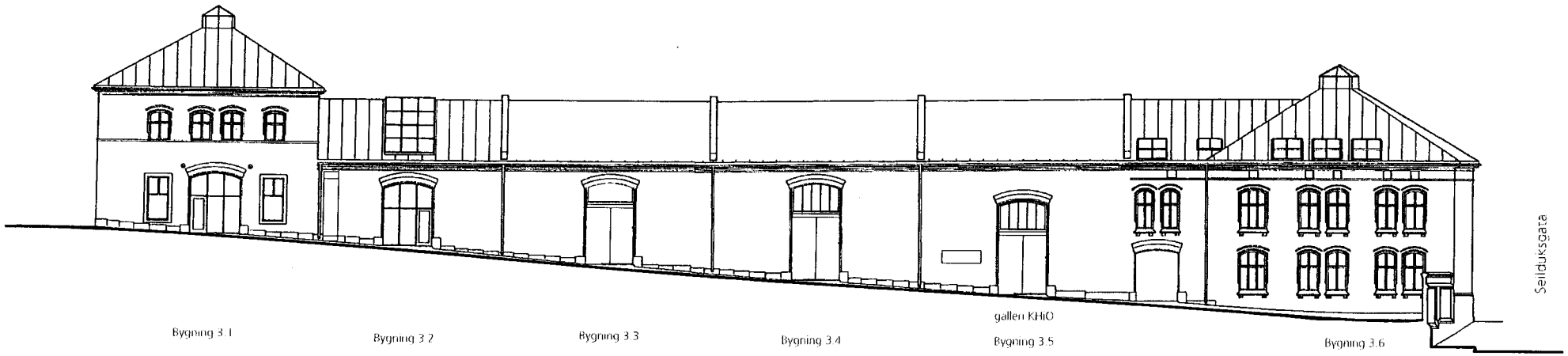
SNITT - FØR OMBYGGING

0.05

SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



FASADE ØST - MOT STEENSTRUPSGATE



FASADE VEST - MOT KHiO

pre	dato	korreksjon	sign	ktrl

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3
SEILDUKSFABRIKKEN

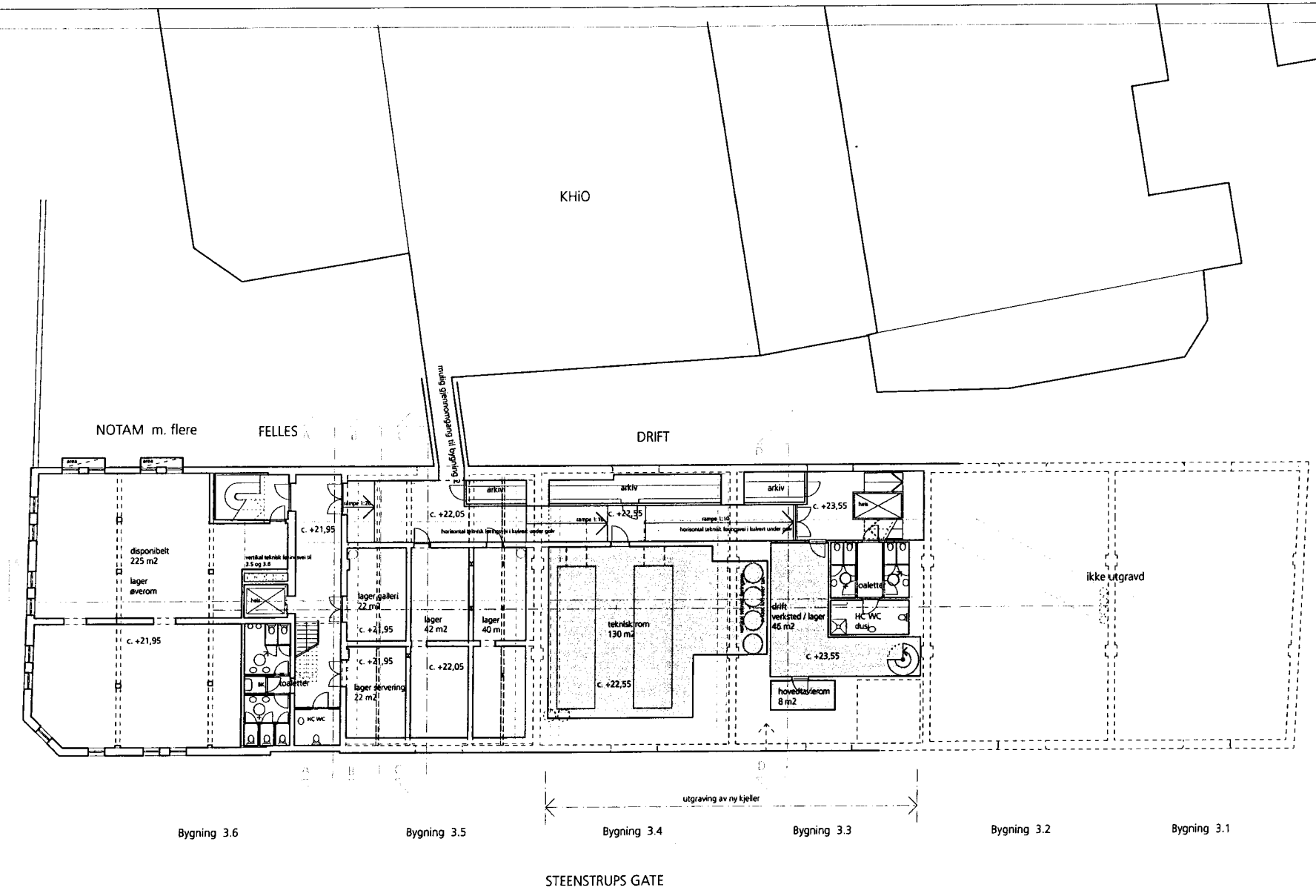
FASADER FØR OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08

MÅL 1 : 250 | OSLO 05.06.2010 | SIGN: kø

TEGN. NR. 0.06

SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



pre	dato	korreksjon	sign	ktrl
A	11.06.10	planjusteringer, tekninske føringer, cotehøyder	KØ	KØ
B	23.06.10	søknad om rammetillatelse	KØ	KØ

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

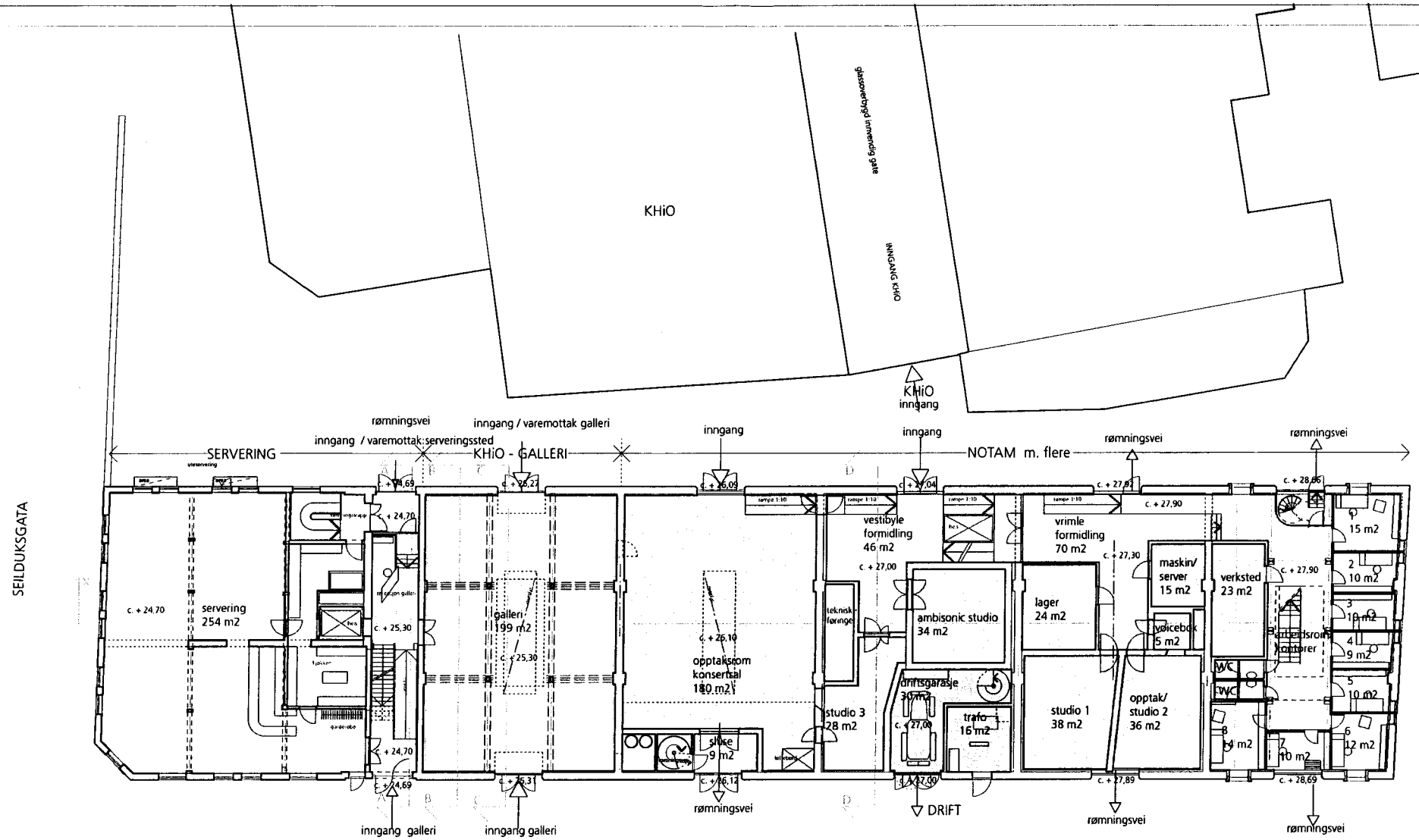
SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - kjeller - OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.10 | SIGN: kø

TEGN. NR. 2.01 B

SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



pre	dato	korreksjon	sign	ktrl
A	11.06.10	planjusteringer, tekninske føringer, cotehøyder	KØ	KØ
B	15.06.10	planjusteringer, tekninske føringer	KØ	KØ
C	23.06.10	søknad om rammetillatelse	KØ	KØ

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

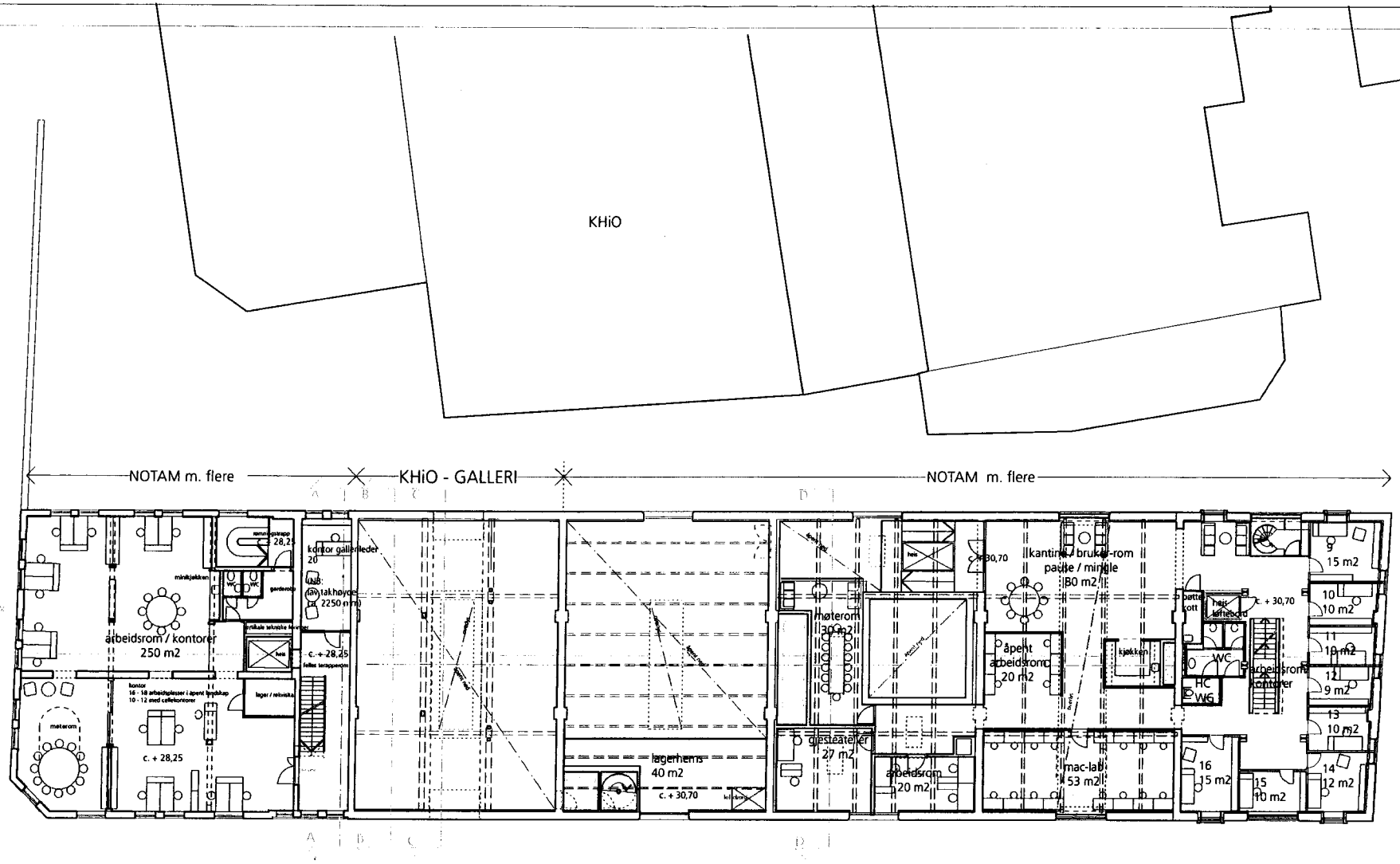
FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3
SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - 1. etasje - OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.2010 | SIGN: kø

TEGN. NR. 2.02 C

SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



pre	dato	korreksjon	sign	kfro
A	11.06.10	planjusteringer, tekninske føringer, cotehøyder	KØ	KØ
B	15.06.10	planjusteringer, tekninske føringer	KØ	KØ
C	23.06.10	søknad om rammetillatelse	KØ	KØ

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

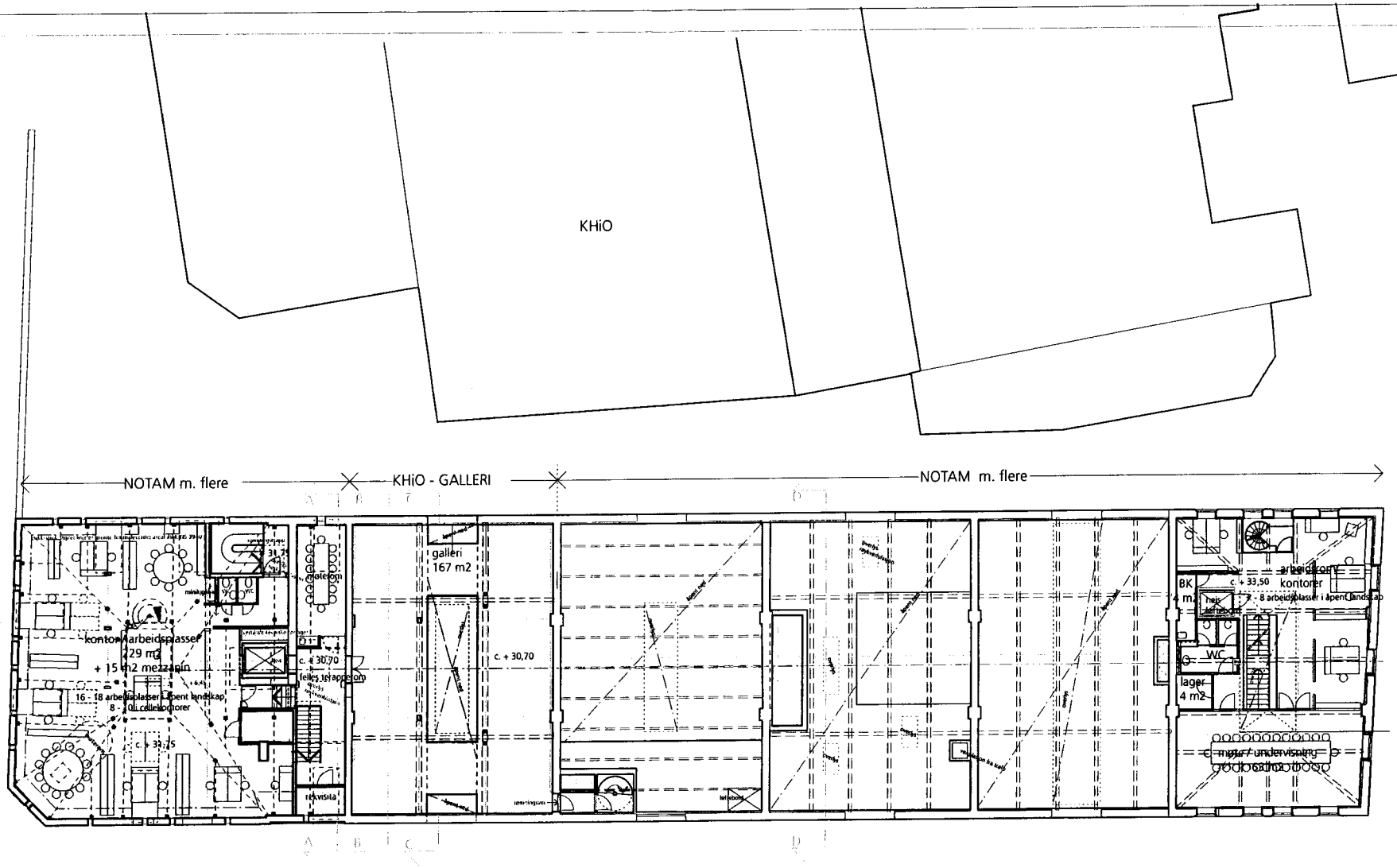
SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - 2. etasje - OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.2010 | SIGN: kø

TEGN. NR. 2.03 C

SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51



pre	dato	korreksjon	sign	ktrl
A	11.06.10	planjusteringer, tekninske føringer, cotehøyder	KØ	KØ
B	15.06.10	planjusteringer, tekninske føringer	KØ	KØ
C	23.06.10	søknad om rammetillatelse	KØ	KØ

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

SEILDUKSFABRIKKEN

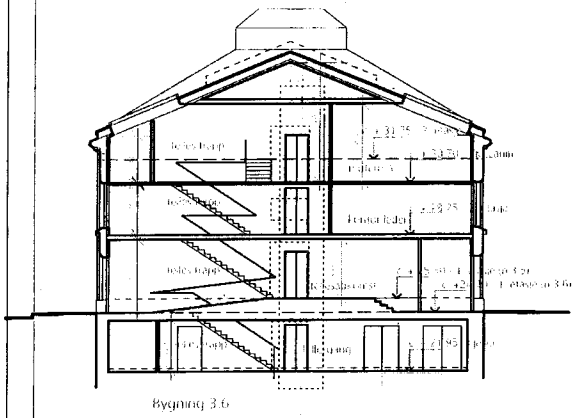
PLAN - 3. etasje - OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.2010 | SIGN: kø

SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51

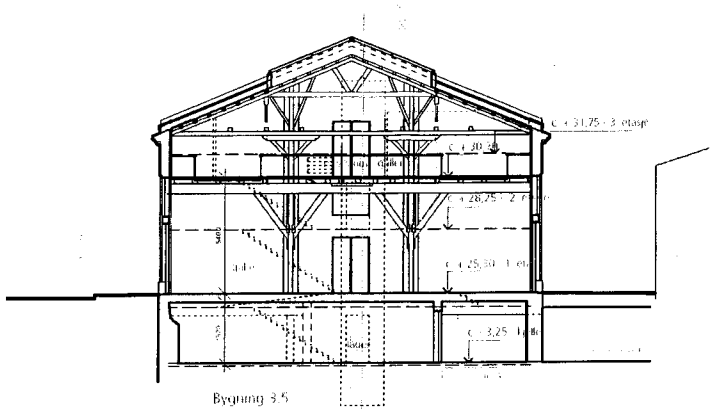
TEGN. NR.

2.04 C



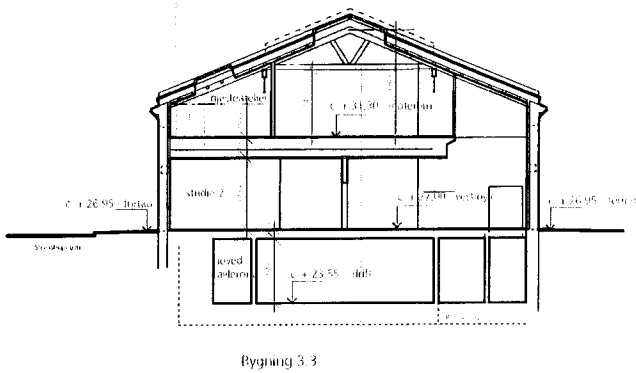
Bygning 3.6

SNITT A - A



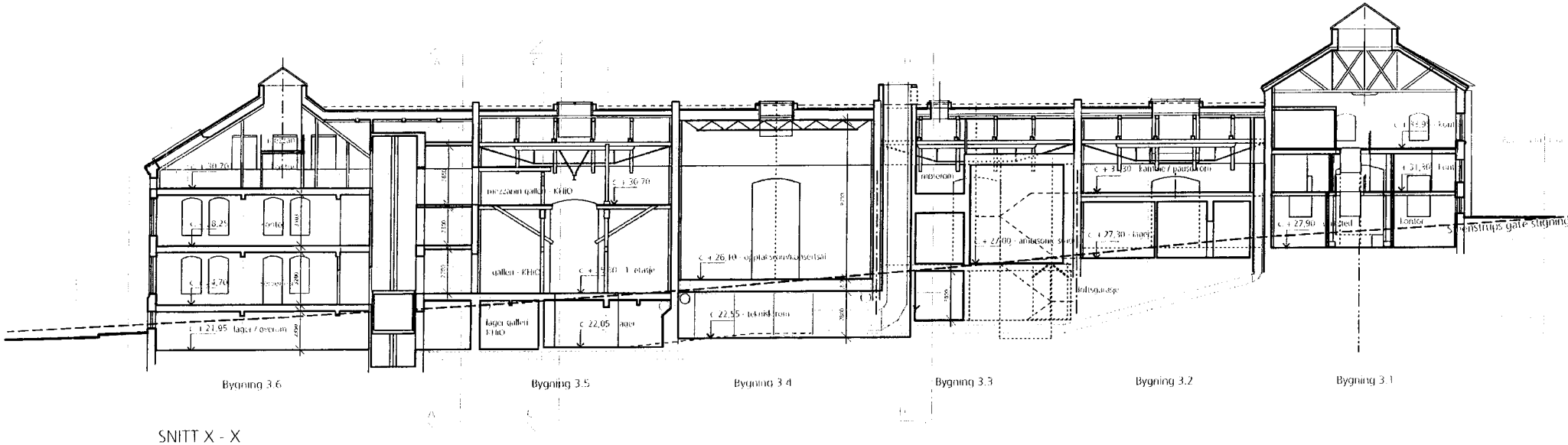
Bygning 3.5

SNITT C - C



Bygning 3.3

SNITT D - D



Bygning 3.6 | Bygning 3.5 | Bygning 3.4 | Bygning 3.3 | Bygning 3.2 | Bygning 3.1

SNITT X - X

pre	dato	korreksjon	sign	ktrl
A	23.06.10	søknad om rammetillatelse	KØ	KØ

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

SEILDUKSFABRIKKEN

SNITT - OMBYGGING

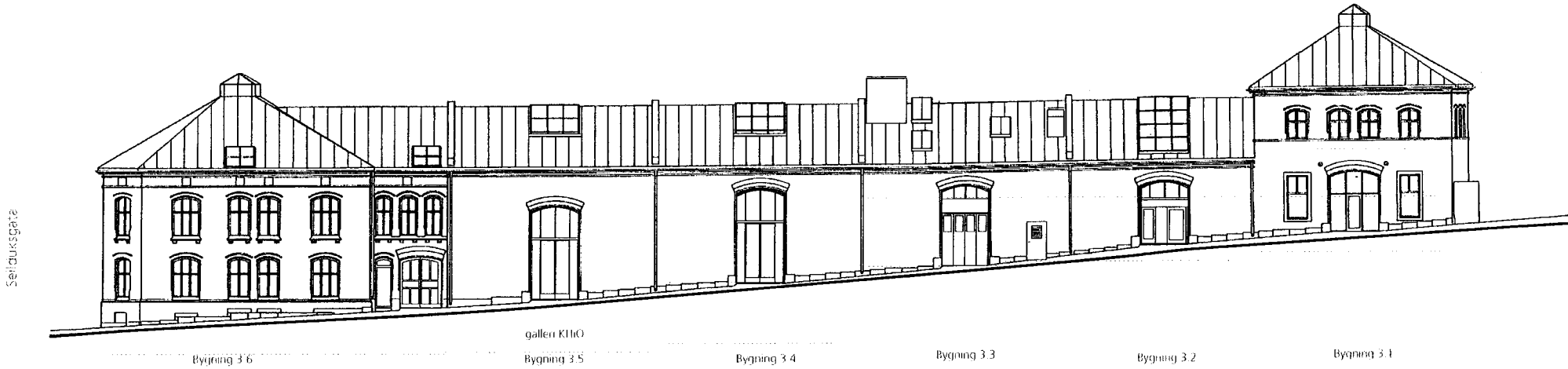
OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 16.06.2010 | SIGN: kø

SAM ARK

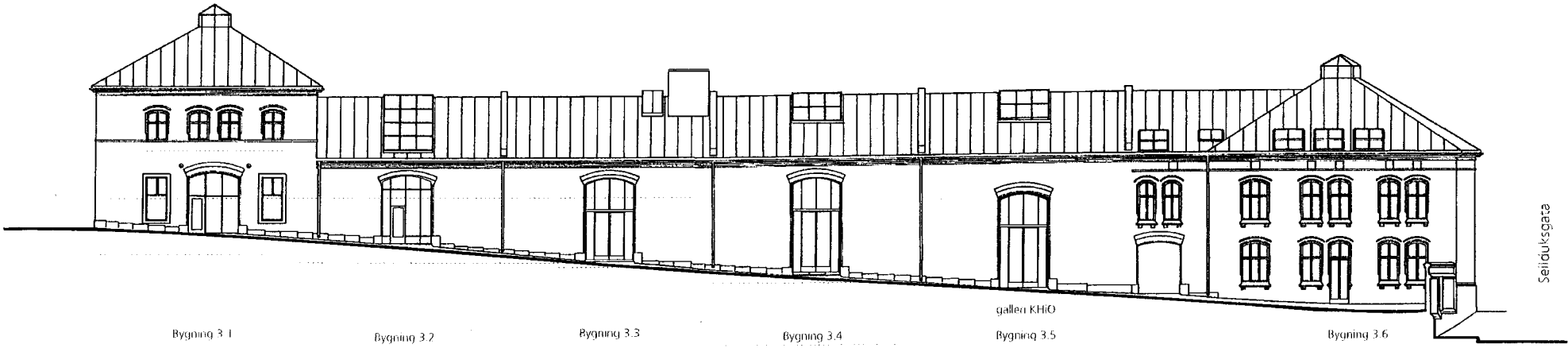
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51

TEGN. NR.

2.05 A



FASADE ØST - MOT STEENSTRUPSGATE



FASADE VEST - MOT KHiO

pre	dato	korreksjon	sign	ktr
A	23.06.10	søknad om rammetillatelse	KØ	KØ

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

SEILDUKSFABRIKKEN

FASADER - OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 05.06.2010 | SIGN: kø

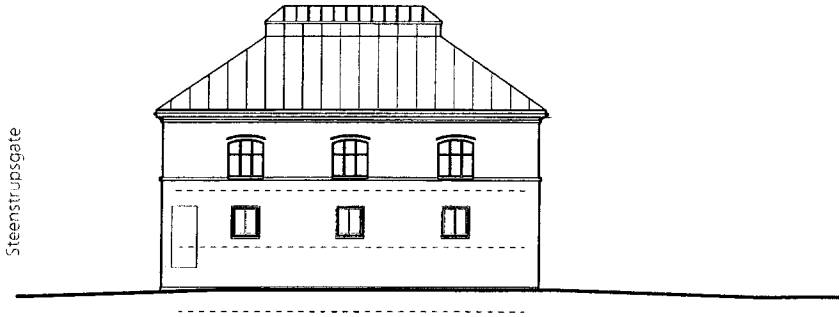
SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51

TEGN. NR.

2.06 A

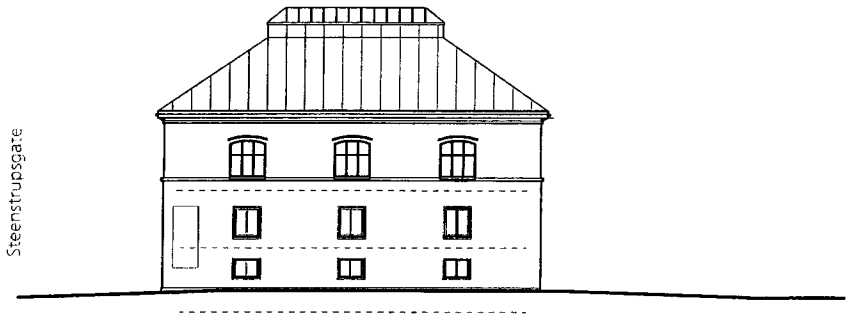
Bygning 3.6

FASADE SØR - MOT SEILDUKSGATA ingen endring etter ombygging



Bygning 3.1

FASADE NORD - MOT FOSS SKOLE før ombygging



Bygning 3.1

FASADE NORD - MOT FOSS SKOLE etter ombygging

pre	dato	korreksjon	sign	ktrl
A	23.06.10	søknad om rammetillatelse	KØ	KØ

BRØDRENE JENSEN AS / SAMEIET JENSEN EIENDOM

FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

SEILDUKSFABRIKKEN

FASADER SØR / NORD - OMBYGGING

OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 05.06.2010 | SIGN: kø | TEGN. NR. 2.07 A

SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51