

Quadraturen eierseksjonssameie
v/ Styreleder, Helge Hay
Prinsens gate 8, Postkasse 124
0152 OSLO

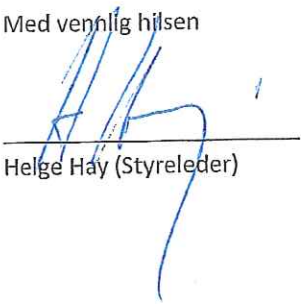
Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	30 JUL 2010	Avskv.
Sak: 10/1651	Dok. 1	
Arkivkode 532.7		

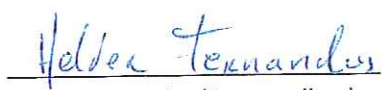
Oslo, 28. juli, 2010

Bydel St. Hanshaugen
Bydelsdirektøren Tone Frønes
Pb 6999 St. Olavs plass,
0130 Oslo

Viser til sak vedrørende skjenkebevilling til baren Casa Nostra, i bakgården til Quadraturen Eierseksjonssameie.
Vi vil med dette informere deg om vår klage på avgjørelse i Plan- og bygningsetaten.
Se vedlagte brev.

Med vennlig hilsen


Helge Hay (Styreleder)


Helder Fernandes (Styremedlem)

Quadraturen eierseksjonssameie
v/ Styreleder, Helge Hay
Prinsens gate 8, Postkasse 124
0152 OSLO

Oslo, 28. juli, 2010

Plan- og bygningsetaten
v/ Øyvind Guttormsen og Per Arne Horne
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Klage på bruksending av lokale i Quadraturen, tilhørende Casa Nostra.

Viser til deres brev av 12.07.2010, ref: 201005963-11, v/ saksbehandler Øyvind Guttormsen, vedrørende svar på søknad om bruksendring av innvendige lokaler i Dronningens gate 15, Oslo.

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie ønsker herved å påklage deres avgjørelse, og å be om at deres avgjørelse blir omgjort med begrunnelse som følger:

- 1) Den nå gitte bruksendringen innebærer at all trafikk til og fra det aktuelle serveringslokalet (baren Casa Nostra) vil gå via bakgården, med den støy dette vil medføre.

Quadraturen Eierseksjonssameie er et blandet sameie, som består av 214 leiligheter og 6 næringsseksjoner. Næringsseksjonene eies og drives av Søylen Eiendom AS. Blant beboerne er det flere barnefamilier og eldre, og flere av disse bor i leiligheter som vender direkte inn i bakgården.

Baren Casa Nostra ligger i en bakgård omkranset av 59 leiligheter på alle fire sider. Styret ønsker å presisere at alle de berørte leilighetene (flere titals, slik vedlagte bilder viser) er studioleiligheter med soveplass på hems. Hems og stue er i ett og samme rom, med vindu eller balkongdør mot bakgården.

Ingen av leilighetene i Quadraturen er utstyrt med air-condition, og derfor vil den eneste mulighet for lufting av leilighetene være gjennom vindu og balkongdør mot bakgård.

I tillegg er det 6 leiligheter med adskilte soverom. Alle disse 6 leiligheter har soveromsvinduer som vender direkte ut mot bakgården.

Bakgårdens utforming og konstruksjon bidrar til å gi høy lyd stor gjenklang og forsterkende effekt. Dessverre, selv ved normal samtale er dette forstyrrende og plagsomt når beboerne har behov for lufting i leiligheten.

De nærmeste berørte leilighetene har sitt eneste vindu og eneste luftemulighet plassert ca 2,5 meter fra inngangsdøra til baren Casa Nostra. (Se bilder)

Det er åpenbart at disse leilighetene kommer til å bli spesielt plaget av at folk som er påvirket av alkohol vil stå i bakgården under leilighetene å prate og røyke osv. Dette ser vi allerede etter noen dagers drift.

I en av disse leilighetene rett over baren Casa Nostra bor det en barnefamilie med et spedbarn.

Det aktuelle lokalet slik vi forstår det er ikke dimensjonert for bevertning i forhold til lydgjennomgang til leilighetene over, og en etterisolering antas å ville ødelegge byggets arkitektoniske og antikvariske verdier.

Vi gjør også oppmerksom på at veggene som er tegnet inn på tegningen, altså de som skiller de ulike lokalene fra hverandre, ikke er vegger som går fra gulv til tak. Men, som dere kan se på bilde 3, slutter de omlag lag 1,5 meter fra taket.

Med andre ord vil støyen i realiteten representere et større antall kvadratmeter enn det omsøkte lokalet.

Vi har også flere ganger sett at gjestene tar med seg alkoholholdige drikker utenfor lokalet og ut i bakgården, til tross for at baren Casa Nostra ikke har tillatelse uteservering. Baren har også satt ut 3 benker i bakgården der det sitter folk.

2) Quadraturen ligger dessverre i et område som fortsatt er plaget med kriminalitet, prostitusjon og rus.

Vi opplever stadig at narkomane tar seg inn i oppgangene og gjør hærverk og opptrer truende. En kvinne var tidligere nær ved å miste livet i en særdeles grov voldtekt i fellesområdet hos oss.

For å motvirke dette har vi installert videoovervåkning og vi kommer til å bruke om lag 2 millioner kroner på ekstra sikkerhet fra Securitas de neste årene. Dette understreker problemene vi sliter med, og vi mener det er urimelig at vi etter denne bruksendringen må regne med økte problemer.

Baren Casa Nostra har kun inngang/utgang via bakgården, og dette vil forsterke problemet med at uønskede elementer benytter vår bakgård.

Tidligere ble bakgården stengt kl 20.00, mot kl 22.00 det siste halvåret. Bare ved å forlenge åpningstiden i bakgården med 2 timer, har Styret merket en stor økning i de problemene knyttet til uønskede elementer.

Portene inn til bakgården er vår fremste sikring/ skanse mot de uønskede elementene i vårt område.

Ved å gjøre lokalet om til bevertningslokale, åpnes det for at baren Casa Nostra, eller evt. fremtidige eiere, kan søke om skjenkebevilling inne til kl 03.00. Dersom de da ønsker besøkende er den eneste muligheten via portene til bakgården.

På denne måten mister vi muligheten til å beskytte oss mot uønskede elementer i bakgården, som allerede i dag er et stort problem.

På bakgrunn av flere henvendelser fra beboere som er bekymret for sin egen sikkerhet og plaget med støy og bråk fra fremmede personer i bakgården, vurderer Styret å igjen stenge portene inn til bakgården kl 20.00 hver dag.

Vi viser under dette punktet i klagen også til lovtekst som følger:

FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings- salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune

§ 1c) Bakgårder:

”Uteserveringer i bakgårder hvor minst en boligenhet har vindu, dør eller balkong mot bakgården, eller hvor overnattingssted har minst ett soveromsvindu mot bakgården, skal holde lukket mellom kl 20.00 og kl 09.00.”

Vi er klar over at denne forskriften gjelder uteservering, men på grunn av de spesielle forholdene i vår bakgård, og det faktum at folk samler seg utenfor lokalet for å røyke, samt at inn og utgang til lokalet skjer i bakgården, mener vi at samme hensyn bør tas i dette tilfelle.

- 3) For ordens skyld ønsker Styret å gjøre oppmerksom på at baren Casa Nostra slik vi ser det fremstår som en BAR og ikke som en butikk med en mindre serveringsdel, slik Christian Lagaard fikk inntrykk av at Plan og bygningsetaten oppfatter dette stedet som, i en telefonsamtale med Per Arne Horne, fredag 23.07.2010.

Casa Nostra markedsfører seg selv som en bar både på inngangsdørene og på reklame som stedet har delt ut til naboene.

Besøker man lokalet forsterkes inntrykket om at Casa Nostra en bar, med en lang bardisk, samt barkrakker og barbord til flere titals gjester der det serveres alkohol.

Slik vi forstår av deres brev, er ikke Casa Nostra utstyrt med eget toalett.

- 4) - Vi viser til vedlagte brev fra Plan- og bygningsetaten av 22.06.2010, der det fremkommer at "forretningene som ligger mot bakgården ikke må bruke bakgården verken til servering eller inngangsparti" (se vedlegg).
- *Hvordan kan det ha seg at baren Casa Nostra skal kunne bruke bakgården som inngangsparti i strid med reguleringsplanens krav til utearealer til boligene i kvartalet, og med alle de negative følger dette måtte medføre sett i lys av beboernes trygghet, helse- og livskvalitet?*
- 5) Vi vil tro at det er en systemsvikt da resultatet av deres møte med Kritt Arkitekter A/S og Søylen eiendom (ref.: vår tlf samtale med Per Arne Horne, 23.07.2010) og deres brev om bruksendring av 12.07. -10 **ikke er sendt Styret** i Quadraturen Eierseksjonssameie. Det er svært beklagelig da deres brev om bruksendring viser seg å inneholde en klagefrist på 3 uker - **midt i fellesferien**.
- Derfor ser Styret seg dessverre nødt til å spørre Plan- og bygningsetaten om det foreligger andre avgjørelser/ bruksendringer i bygningen sett i lys av overnevnte møte som burde vært sendt til styret i Quadraturen? Hvis det er det, ber vi om å få tilsendt disse, slik at vi kan vurdere en eventuell påklage.
- 6) I tillegg til momentene vi tar opp i denne klagen, melder vi allerede nå at OBOS Advokatene v/ Anne E. Prøsch Hage vil komme med flere momenter, som blant annet omhandler brev fra Plan- og bygningsetaten datert 22.06.2010 (se vedlegg).

Avslutningsvis, føler vi at dersom vedtaket blir stående, sender PBE et signal til nåværende og fremtidige beboere i dette området om at næringslivets interesser og muligheten til å drive bar i en bakgård, er viktigere enn beboernes trivsel, helse og livskvalitet.

Dette er slik vi har forstått heller ikke i tråd med politikernes visjoner for området.

Vi vet ikke om dette er riktig forum, men i tillegg til å klage ønsker styret svar på følgende spørsmål:

- Er det slikt at PBE mener at denne bruksendring er i tråd med bystyrets visjoner for dette området?

- Er det slik å oppfatte at denne bruksendring skaper presedens for de andre næringslokalene i vår bakgård, slik at vi risikerer å få så mye som 4-5 barer i bakgården vår?

Dersom Plan- og bygningsetaten ikke kan besvare spørsmålene i dette klagebrevet, ber vi om en tilbakemelding på dette, slik at vi kan reise de på korrekt vis.

Som en informasjon gjør vi også oppmerksom på vedtaket under.

Vi er også klar over at dette vedtaket gjelder uteservering, men i lys av ny informasjon om at inn- og utgang til Casa Nostra er plassert i bakgården, har bydelsutvalget bedt om ny behandling av skjenkebevilling også inne, dette til deres informasjon.

Vedtak i bydelsutvalgets sak 35/10 av 15.06.2010:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak om høringsuttalelse:

Bydelsutvalget skal, som lovpålagt høringsinstans, uttale seg om bevillingssøknaden ut fra et sosialt og helsemessig perspektiv og vurdere hvilke sosiale -, helse- eller miljømessige konsekvenser utøvelsen av en skjenkebevilling kan føre til for et bestemt område. Serveringsstedets ønsker om bevilling med lange åpnings- og skjenketider inne og ute kommer i konflikt med beboernes rett til å bo trygt, til å få hvile og sove uforstyrret i eget hjem, en rettighet beboerne skal ha - også der hjemmet befinner seg i indre del av sentrum. Skal beboernes rettigheter ivaretaes på en forsvarlig måte må åpnings- og skjenketidene gjenspeile at tildeling av bevillinger tar utgangspunkt i de faktiske forholdene og i hensynet til folk der de bor.

Det nå kjent at den eneste adkomsten til *Casa Nostra* må gå via bakgården der mer enn 50 leiligheter har vinduer vendt mot det aktuelle arealet.

Adkomstsituasjonen til *Casa Nostra* er en ulempe for bevertningsstedet som selvfølgelig ønsker å gi sine gjester tilbud så lenge som er mulig. Men der beboernes rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider veier beboernes interesser tyngstl.

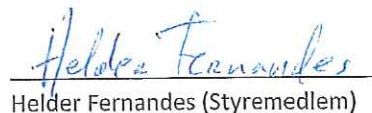
Bydelsutvalget anbefaler ikke at *Casa Nostra, Dronningens gate 15* gis bevilling for servering eller skjenking ute i den aktuelle bakgården.

Votering:

Vedtatt enstemmig

Vi imøteser deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen


Helge Hay (Styreleder)
Helder Fernandes (Styremedlem)

Kopi: - Advokatene i Obos, v/ Advokat Anne E. Prøsch Hage
- Bydel St.Hanshaugen, Bydelsdirektøren, v/ Tone Frønes
- Bydel St.Hanshaugen, v/ Torunn K. Husvik
- Bydel St.Hanshaugen, Helse- og Sosialkomitéen, v/ Kim-André Åsheim
- Bydel St.Hanshaugen, v/ Milla M. Søvik Dokka
- Oslo Kommune, Næringsetaten, v/ Elisabeth Olsen

Vedlegg: - Brev fra Oslo Kommune – Plan og bygningsetaten, av 22.06.2010
- Brev fra Plan- og bygningsetaten, av 12.07.2010
- 4 bilder, plantegning og kopi av innbydelse.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

KOPH WM
OBOS

23 JUN 2010

Innskannet
Avd.:

Dato: 22062010

e 5 4 0 0

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201005963-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom:

Tiltakshaver: Dronningens gate 15 eiendom c/o Adresse: Drammensveien 49, 0271 OSLO
Søylen eiendom

Søker: Kritt Arkitekter AS Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
OSLO

Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Bruksendring

SØKNADSPLIKTIG ARBEID - DRONNINGENS GATE 15

Viser til forespørsel vedrørende Cosa Nostra og hvilken drift som kan foregå uten søknad. Det vises også til tidligere svar på forespørsel den 10.03.2010.

Den delen av de omsøkte arealene som er innendørs er godkjent til forretning. Det opplyses at Cosa Nostra driver med import av vin og matvarer. Denne delen av virksomheten vil anses som en type forretning som kan startes i lokalene uten byggesøknad. Det forutsettes da at det ikke foregår noen servering verken inne eller ute. Det forutsettes videre at lokalene bruker inngangene fra Prinsens gate og Tollbugata som det eksisterende forretningslokalet er godkjent med. Den nye virksomheten må ikke innebære arbeider i lokalene som er søknadspliktig.

Arealene i bakgården er godkjent som utarealer til boligene i kvartalet. Boligene i kvartalet ble godkjent med dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utearealer. En ytterligere reduksjon av boligenes utearealer krever dispensasjon fra plan. En slik dispensasjon kan ikke påregnes gitt. All bruk av bakgården til næringsformål (foruten tidligere godkjente servering) vil kreve søknad om endring fra uteareal bolig med søknad om dispensasjon fra reguleringsplan. Dette innebærer at forretningene som ligger mot bakgården ikke må bruke bakgården verken til servering eller inngangsparti.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler

Kopi til: Dronningens gate 15 eiendom c/o Søylen eiendom, Drammensveien 49, 0271 OSLO



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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
Peter.lorange@kritt.no

Dato: 12072010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201005963-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 15	Eiendom:	207/39/0/0
Tiltakshaver:	Dronningens gate 15 eiendom c/o Søylen eiendom	Adresse:	Drammensveien 49, 0271 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE ETT TRINN (GML LOV) - DRONNINGENS GATE 15

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

Søknaden omfatter bruksendring av innvendige lokaler fra forretning til bevertning. Omsøkt arealet er opplyst til 120,3 kvm BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra c og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 31.05.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

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

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring innvendige lokaler fra forretning til bevertning. Omsøkt arealet er opplyst til 120,3 kvm BRA. Tidligere viste areal utendørs er trukket fra søknaden, og tidligere viste toalett er endret til bøttekott. Tiltaket innebærer ingen fasadeendringer.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, kultur og undervisning) gjennom reguleringsplan for Posthuskvartalet, Dronningens gate 15, Kirkegata 20 og Tollbugata 17, S-4012, vedtatt 15.10.2003.

Uttalelser fra annen myndighet:

Arbeidstilsynet har uttalt seg til det aktuelle området den 17.10.2007 og samtykket til planene.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Protester/bemerkninger:

Det er kommet inn protester fra Quadraturen sameie v/Anne E. Prøsch Hage. Beboerne i sameiet ønsker ikke uteservering i bakgården. Det er bekymring for støy og røykende i bakgården. Det er et belastet område og det vil være til svært stor sjenanse for beboerne om portene til borggården stenges senere enn de gjør i dag. Sameiet er av den oppfatning at arealet i bakgården er avsatt til beboerne i sameiet, og derfor ikke et areal næringsseksjonene i sameiet kan disponere over. Det aktuelle lokalet er ikke dimensjonert for bevertning i forhold til lydgjennomgang til leilighetene over, og en etterisolering antas å ville ødelegge byggets arkitektoniske og antikvariske verdier.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det anføres for tiltaket at adkomsten via bakgården er i henhold til prinsipper for bruk av bakgården som beskrevet i reguleringsbestemmelser, rammetillatelse og i sameiets vedtekter. Vedrørende støypromatikk er lokalene godkjent for næringsvirksomhet/forretning/showroom, og har fungert slik siden åpningen av lokalene. Dersom det er påkrevet med tilleggsisolering kan dette foretas uten at bygningens karakter eller antikvariske verdi endres.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket innebærer ingen fasadeendringer, og den opprinnelige delen med uteservering er trukket fra søknaden. Tiltaket berører utearealene ved at det omsøkte lokalet kun har adkomst via bakgården. Bakgården er en del av arealene som ble godkjent som utomhusreal til boligene i sak nr. 200402023: "Selve gårdsrommet opparbeides parkmessig som et halv-offentlig rom på dagtid og privat gårds plass på kveldstid." Videre sies det at utomhusarealene "er noe mindre enn krav i reguleringsplanen, som kompenseres med den høye og funksjonsrettete kvaliteten på uteområdene". Denne beskrivelsen følges opp av tilleggsdokumentasjon i brev av 10.09.04, som det refereres til i denne søknaden: "Gårds plassen er reservert for beboerne på kveldstid og evt. på helligdager." Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket drives i henhold til tidligere godkjente bruk av bakgården og under denne forutsetningen kan det gå at lokalene kun har inngang gjennom gårds plassen.

Innvendig bruksendres deler av lokalet til bevertning. Det forutsettes at lokalene er dimensjonert for lydgjennomgang til leilighetene ovenfor.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Beskrivelse	Dato	PBE-id
Planskisse	08.07.2010	14/3

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
977528070	Kritt Arkitekter AS	SØK/PRO/KPR, tkl. 2, arkitekturprosjektering

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Fra:
Dato: 03/08/2010 10:05
Til:
Kopi:
Emne: Casa Nostra , Dronningens gate 15

PBE v/

Bydelen har mottatt kopi av klage fra leilighetseiere i gården /Qadraturen eierseksjonssameie på PBEs vedtak i saken .

Vi registrerer at bydelen ikke har fått bruksendringssaken til uttalelse, kun søknad om skjenkebevilling.

Bydelen behandlet

skjenkesøknaden 22.6 og vedtok å utsette saken.

Som saksbehandler på bruksendringssaker ber jeg om en kommentar til PBEs brev til søker av 22.6 og vedtak i PBE i brev datert 12.07.

Det uttales i brev datert 22.6 at det forutsettes at lokalene bruker inngangene fra Prinsens gate og Tollbugata som det eksisterende

forretningslokalet er godkjent med. " Dette innebærer at forretningene som ligger mot bakgården ikke må bruke bakgården hverken til

servering eller inngangsparti".

I vedtaket , datert 12.07 står det i PBEs vurdering : " Tiltaket berører utearealene ved at det omsøkte lokalet kun har adkomst via

bakgården".

Vedtaket utgjør på dette punkt en vesentlig forskjell fra PBEs brev av 22.6.

mh

Bydel St. Hanshaugen

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

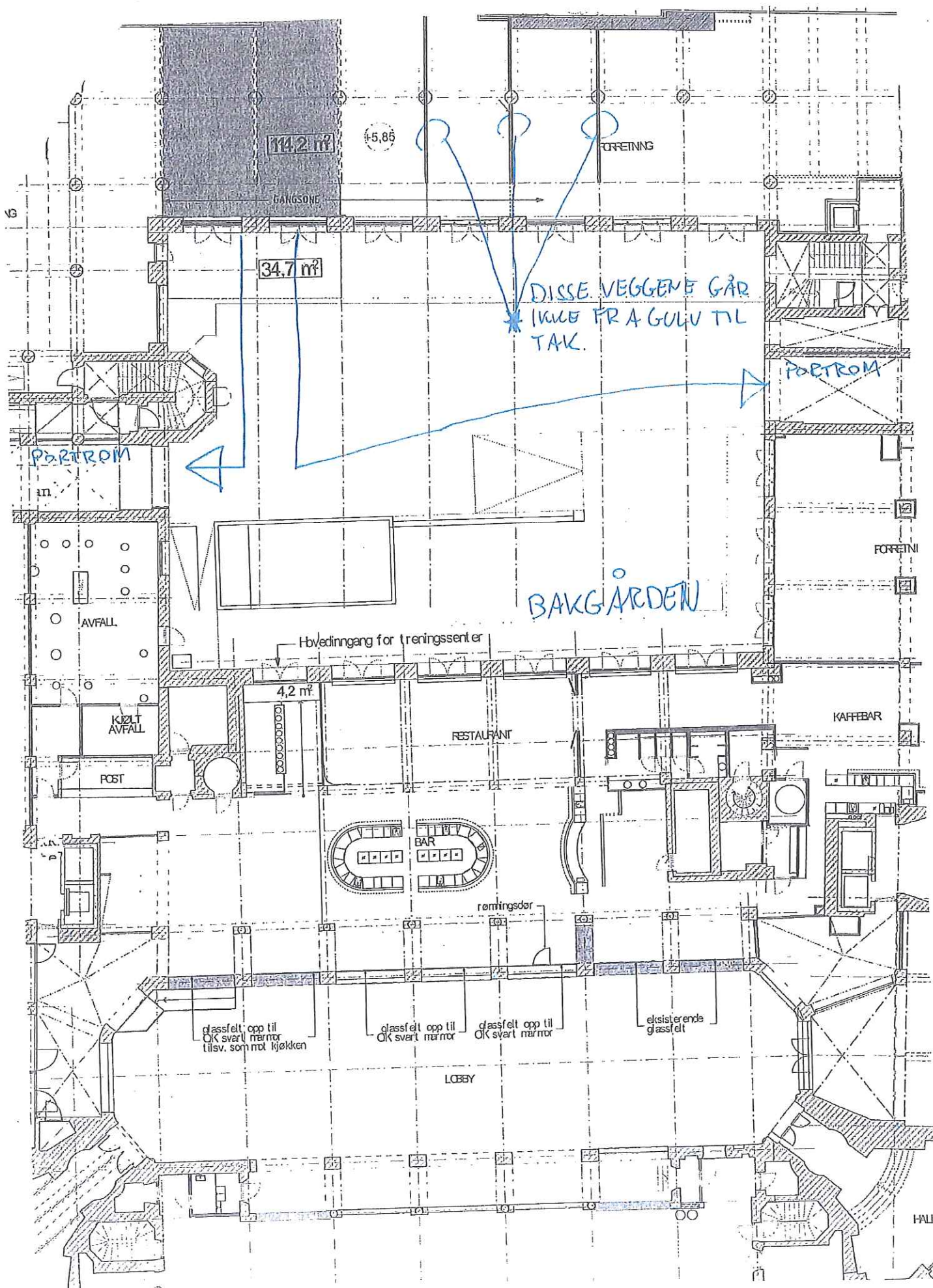
*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til:

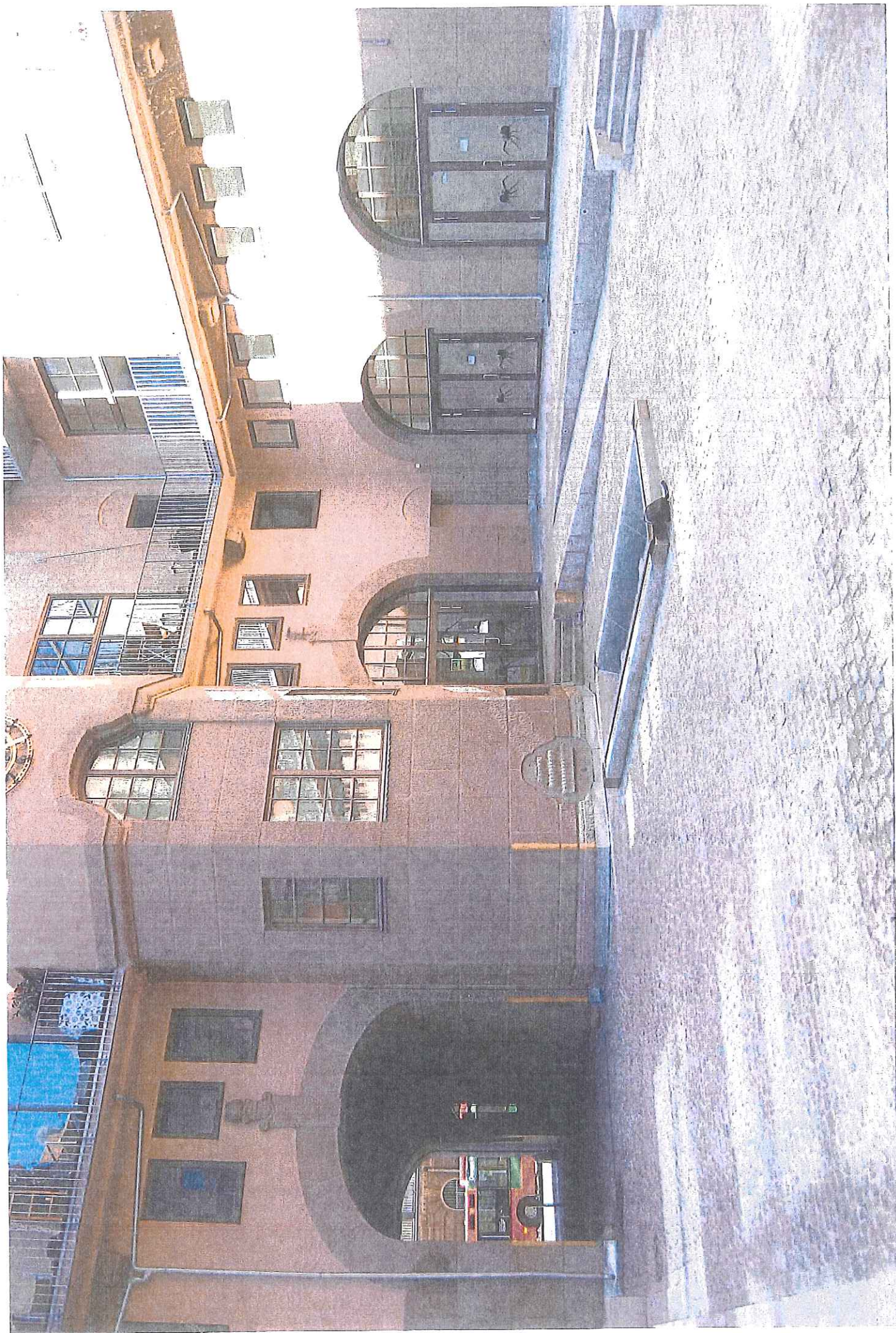
Dronningens gate 15 eiendom c/o Søylen eiendom, Drammensveien 49, 0271 OSLO, ckr@soylen.no

Vedlegg:

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang









Casa Nostra



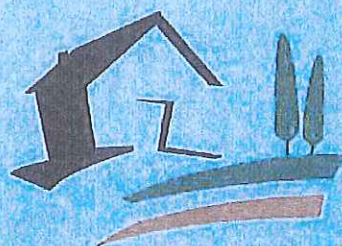
bar - import

Casa Nostra



bar - import

Casa Nostra
bar - import



Hei kjære nabo!
Vi har endelig åpnet vår lille bar i bakgården.
Ta turen inom før å se vad vi har å tilby,
Dere er hjertelig velkommen.

Hilsen Andrea, Marco & Per



Arkivsak: 201001108
Arkivkode: 944.4
Saksbeh: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Helse- og sosialkomiteen	15.06.10	35/10
Bydelsutvalget	22.06.10	100/10

CASA NOSTRA, DRONNINGENS GATE 15: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING UTE TIL KL 23:30 I POSTHALLENS ATRIUM.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak om høringsuttalelse:

Bydelsutvalget skal, som lovpålagt høringsinstans, uttale seg om bevillingssøknaden ut fra et sosialt og helsemessig perspektiv og vurdere hvilke sosiale -, helse- eller miljømessige konsekvenser utøvelsen av en skjenkebevilling kan føre til for et bestemt område.

Serveringsstedets ønsker om bevilling med lange åpnings- og skjenketider inne og ute kommer i konflikt med beboernes rett til å bo trygt, til å få hvile og sove uforstyrret i eget hjem, en rettighet beboerne skal ha - også der hjemmet befinner seg i indre del av sentrum.

Skal beboernes rettigheter ivaretaes på en forsvarlig måte må åpnings- og skjenketidene gjenspeile at tildeling av bevillinger tar utgangspunkt i de faktiske forholdene og i hensynet til folk der de bor.

Det nå kjent at den eneste adkomsten til *Casa Nostra* må gå via bakgården der mer enn 50 leiligheter har vinduer vendt mot det aktuelle arealet.

Adkomstsituasjonen til *Casa Nostra* er en ulempe for bevertningsstedet som selvfølgelig ønsker å gi sine gjester tilbud så lenge som er mulig. Men der beboernes rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider veier beboernes interesser tyngst¹.

Bydelsutvalget anbefaler ikke at *Casa Nostra, Dronningens gate 15* gis bevilling for servering eller skjenking ute i den aktuelle bakgården.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 22.06.10 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Torunn Husvik (A): Saken utsettes

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes

RETT UTSKRIFT: 27.06.2010



Arkivsak: 201001108-2

Arkivkode: 944.4

Saksbeh: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang

Helse- og sosialkomiteen
Bydelsutvalget

Møtedato

15.06.2010
22.06.2010

CASA NOSTRA, DRONNINGENS GATE 15: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING UTE I BAKGÅRD TIL KL 23:30

Det vises til søknad fra *organisasjonsnummer 995 095 890: Casa Nostra AS* som, på vegne av *Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo*, på nytt søker om bevilling for skjenking ute i Posthuskvartalets bakgård til kl 23:30.

1. Sammendrag:

Bydelen har mottatt ny informasjon om at *Casa Nostra* kun vil få adkomst til sine lokaler via en bakgård der det er minst 50 leiligheter med vindu vendt inn mot arealet.

Sene åpnings- og skjenketider, så vel inne som ute, vil påføre beboerne vesentlige belastninger med uro og støy fra gjester som må gå til eller fra serveringsstedet gjennom bakgården, også etter den tiden det normalt sett skal være ro i gården, både inne og ute.

Bydelsdirektøren vil derfor foreslå at bydelsutvalget ikke anbefaler at *Casa Nostra* får bevilling med skjenketid ute i bakgården til kl 23:30.

2. Tidligere vedtak i saken:

2.1 BU-sak 36/10, den 23.03.2010:

Bydelsutvalget anbefalte bevilling for skjenking ute (gate/fortau/off. plass) til kl 21:30, skjenking ute i bakgård til kl 19:30 og skjenking inne, etter forskriftens¹ § 1a), til kl 03:00 (vedlegg 1).

3. Bakgrunn for saken:

3.1 Ny informasjon om forhold i den omsøkte bakgården:

I forberedelsene til BU-sak om høringsuttalelse den 23.03.2010, kom det ikke fram av tegninger eller andre tilgjengelige opplysninger at *Casa Nostra* kun vil få inngang til sin virksomhet via den aktuelle bakgården.

Det var heller ikke kjent at *Casa Nostra* manglet brukstillatelse til å drive bevertning i lokalene.

¹ FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo

Denne informasjonen kom først fram etter at bydelen sendte sin anbefaling til Næringsetaten.

Vedtak i BU-sak 36/10 om anbefalt skjenke- og åpningstid inne til 03:00 ble fattet ut fra den oppfatning at virksomheten hadde inngang fra gaten, på samme måte som Posthallen Restaurant.

3.1.1 Inngang gjennom bakgården og åpningstid til 03:30 er i konflikt med beboernes interesser:
At *Casa Nostra* kun har inn- og utgang fra bakgården kommer i konflikt med boligsameiets interesser om at det skal være ro innendørs fra 23:00 og ute i bakgården fra kl 20:00. Dersom *Casa Nostra* får bevilling med åpningstid inne til kl 03:30 vil dette innebære at portene ikke kan stenges fordi alle som skal besøke eller forlate stedet må gå gjennom bakgården - helt til serveringsstedet inne stenger.

Gjestene må da passere flere av leilighetenes vinduer, noe som vil ha en betydelig negativ påvirkning på beboernes rett til kvelds- og nattero.

3.1.2 Informasjon om lydforhold i bakgård og lokaler:
Styrets representant for boligeierdelen har lagt fram informasjon om at bakgårdens utforming og konstruksjon fører til at musikk og andre lyder gir gjenklang i veggene og forsterkes så kraftig at det er til sjenanse for alle som bor i leiligheter med vindu vendt mot bakgården.

Sameiet, v/ advokat Anne E. P. Hage, bemerker dessuten at *Casa Nostra* sitt lokale ikke er dimensjonert for bevertning i forhold til lydgjennomgang til leilighetene over, av den grunn at taket i det aktuelle lokalet er gulv i leilighetene over (vedlegg 2).

3.1.3 Boligsameiets bemerkninger til søknad om bruksendring fra Casa Nostra:
Casa Nostra har, i etterkant av at Næringsetaten har gitt bevilling for skjenking inne til kl 03:00, søkt Plan- og bygningsetaten (PBE) om bruksendring, fra forretning til bevertning. Pr 07.06.2010 har PBE ikke fattet noen vedtak om bruksendring av lokalene. Bydelen har foreløpig ikke fått tilsendt søknad om bruksendring til uttalelse.

Boligeierne har sendt bemerkninger til bruksendringssøknaden der de begrunner hvorfor sameiet ikke ønsker at det etableres bevertningslokale i lokaler som kun har inngang via bakgården (vedlegg 2).

3.2 Beboerne ønsker reduserte åpnings- og skjenketider:
Boligsameiet har gitt sterkt uttrykk for at åpnings- og skjenketidene i nåværende og kommende serveringssteder må innskrenkes slik at beboerne ikke fratas retten til ro, hvile og nattesøvn i sine egne hjem.

3.3 BU-sak 85/10: Vedtak om delegasjon av myndighet til bydelsdirektøren:
Den 25.05.2010 reviderte bydelsutvalget regler for delegasjon av myndighet til bydelsdirektøren, i forbindelse med behandling av høringsuttalelser til skjenkebevillingssøknader. Det vises til vedtakets punkt 6 angående uttalelser som ikke kan behandles etter delegasjon av myndighet:

”I salgs- og skjenkebevillingssaker der det vurderes at en bevilling kan få vesentlige miljømessige - eller sosiale konsekvenser skal høringsuttalelsen framlegges bydelsutvalget, som fatter vedtak om høringsuttalelse fra sosialtjenesten.

Dette gjelder alle typer bevillingssøknader der sosialtjenesten skal uttale seg om forhold som kan komme i konflikt med hensynet til faste beboeres rettigheter, hensynet til ro, orden og publikums rett til å ferdes trygt i det offentlige rom.”

Med bakgrunn i delegasjonsvedtaket og at det har kommet inn nye saksopplysninger legges høringsuttalelse til bevillingssøknad fra *Casa Nostra* fram til behandling i bydelsutvalget.

4. Saksframstilling:

4.1 Beliggenhet - Posthuskvartalet:

Casa Nostra, Dronningens gate 15 søker om skjenkebevilling for nytt serveringssted i Posthuskvartalet, området som i dag framstår som et nytt boligkvartal i indre del av Oslo sentrum.

Bygningsmassen har fasader ut mot Dronningens gate, Tollbugata, Prinsens gate og Kirkegata. Næringsseksjonene ligger stort sett i 1. etasje, mens leilighetene ligger fra 2. etasje og oppover.

4.1.1 Sameie for boliger og næringsvirksomhet:

Quadraturen eierseksjonssameie er et blandet sameie som består av 214 leiligheter og 6 næringsseksjoner. Næringsseksjonene, som eies og drives av Søylen Eiendom AS, inneholder blant annet forretninger, serveringssted og velværetilbud. *Casa Nostra* søker om serverings- og skjenkebevilling i lokaler som pr i dag er regulert til forretningsvirksomhet.

4.1.2 Boliger:

Av boligsameiets 214 leiligheter er det 50 ettroms studioleiligheter med åpen stue- og soveromsløsning. Disse leilighetene har sitt eneste vindu vendt mot den samme bakgården der serveringsstedene ønsker skjenketid ute til kl 23:30. I tillegg er det 6 andre leiligheter som har soveromsvindu som vender mot bakgården.

4.1.3 Utearealet i bakgården:

Bakgården er fellesareal for beboere og næringsvirksomhet. Boligsameiet er av den oppfatning at arealet i bakgården er reservert for beboerne på kveldstid og eventuelt på helligdager, og er derfor ikke et areal som næringsseksjonene kan disponere over.

I sameiets vedtekter er det bestemt at portene ut mot Prinsens gate og Tollbugata skal stenges for natten kl 22:00. Det vil ikke være mulig å holde portene stengt fra kl 22:00 dersom *Casa Nostra*, eller andre skjenkesteder, får tillatelse til å benytte bakgården som gangvei til og fra lokalene eller som røykeplass for serveringsstedets gjester.

4.1.2 Beboerne sjeneres av støy og sigarettøyking fra gjester i bakgården:

Det er registrert støyklager fra beboere i *Quadraturen eierseksjonssameie* siden Posthallen Restaurant åpnet i 2008. Beboerne har klaget over at de sjeneres av høy musikk og støy, både fra uteserveringsarealet i bakgården og aktiviteter i lokalene inne. Det er særlig støy etter kl 23:00 som forringer beboernes livskvalitet.

Pr i dag er det et godt samarbeid mellom Posthallen Restaurant og Boligsameiet. Posthallen har, av hensyn til beboerne, stengt uteserveringen og adgangen til bakgården fra kl 20:00. Beboerne uttrykker at de er svært fornøyd med denne ordningen.

4.2 Rettslig vurderingsgrunnlag:

LOV 1989-06-02 nr 27: Lov om omsetning av alkoholholdig drikk mv (alkoholloven), § 1-1:

”Reguleringen av innførsel og omsetning av alkoholholdig drikk etter denne lov har som mål å begrense i størst mulig utstrekning de samfunnsmessige og individuelle skader som alkoholbruk kan innebære. Som et ledd i dette sikter loven på å begrense forbruket av alkoholholdige drikkevarer.”

LOV 1991-12-13 nr 81: Lov om sosiale tjenester m.v., § 3-1 Generell forebyggende virksomhet:

”Sosialtjenesten skal gjøre seg kjent med levekårene i kommunen, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer. Sosialtjenesten skal søke å legge forholdene til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet. Gjennom informasjon og oppsøkende virksomhet skal sosialtjenesten arbeide for å forebygge og motvirke misbruk av alkohol og andre rusmidler, og spre kunnskap om skadevirkninger ved slik bruk.”

FOR 1974-10-09-2 nr 2: Forskrift om begrenning av støy:

- § 1: - om helseskadelig støy, blant annet alvorlige søvnforstyrrelser.
- § 2: - som blant annet omfatter støy fra kilder i - og ved boliger og andre bygninger, samt bruk av radio/forstekningsanlegg og andre støyende innretninger utendørs.
- § 8: - om ”stilleperioden” i boligområder: støy skal unngås i den vanlige innsovningsperioden mellom kl 23:00 – kl 01:00.

FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings- salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune

§ 1c) Bakgårder:

”Uteserveringer i bakgårder hvor minst en boligenhet har vindu, dør eller balkong mot bakgården, eller hvor overnattingssted har minst ett soveromsvindu mot bakgården, skal holde lukket mellom kl 20.00 og kl 09.00.”

§ 1e) Særlige grunner:

”Når særlige grunner foreligger, kan det gjøres unntak fra åpningstidene i forhold til tidene fastsatt i a) – d).”

§ 5) Ikraftttredelse og overgangsregler, 4. ledd, 1. og 2. setning:

”Dette gjelder også forslag om at bevilling kan inndras eller vilkår endres i bevillingsperioden om:
- **skjenkingen gir vesentlige uforutsette uheldige konsekvenser som støy eller røykplager**”

Vedtak i bydelsutvalgets sak 67/09 av 28.04.2009²:

”Hensynet til faste beboere, deres rett til trygghet, trivsel, rekreasjon og hvile der de bor skal ivaretas uansett om boligområdene eller overnattingsstedene befinner seg i sentrum eller utenfor sentrum. Åpnings- og skjenketider må gjenspeile dette hensynet.

Der faste beboeres rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider skal beboernes interesser veie tyngst. Bydelsutvalget ønsker en restriktiv åpnings- og skjenketid i områder der folk bor.

Bydelsutvalget er forøvrig opptatt av å sikre stabile rammevilkår også for denne type næringsvirksomhet. Skjenkesteder som ikke er i konflikt med folks nattero, skal kunne ha utvidet skjenketid.”

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsutvalget skal, som lovpålagt høringsinstans, uttale seg om bevillingssøknaden ut fra et sosialt og helsemessig perspektiv og vurdere hvilke sosiale -, helse- eller miljømessige konsekvenser utøvelsen av en skjenkebevilling kan føre til for et bestemt område.

² Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, punkt 5.1.1 - 5.1.2, s.30

Etter å ha vurdert beboernes og næringens interesser, der serveringsstedets ønske om lange åpnings- og skjenketider kommer i konflikt med beboernes rett til å få hvile og sove uforstyrret i eget hjem, har bydelsdirektøren kommet fram til at det er tungtveiende sosiale grunner til ikke å anbefale at *Casa Nostra, Dronningens gate 15* gis bevilling med serverings- og skjenketid ute i den omtalte bakgården.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak om høringsuttalelse:

Bydelsutvalget skal, som lovpålagt høringsinstans, uttale seg om bevillingssøknaden ut fra et sosialt og helsemessig perspektiv og vurdere hvilke sosiale -, helse- eller miljømessige konsekvenser utøvelsen av en skjenkebevilling kan føre til for et bestemt område.

Serveringsstedets ønsker om bevilling med lange åpnings- og skjenketider inne og ute kommer i konflikt med beboernes rett til å bo trygt, til å få hvile og sove uforstyrret i eget hjem, en rettighet beboerne skal ha - også der hjemmet befinner seg i indre del av sentrum.

Skal beboernes rettigheter ivaretaes på en forsvarlig måte må åpnings- og skjenketidene gjenspeile at tildeling av bevillinger tar utgangspunkt i de faktiske forholdene og i hensynet til folk der de bor.

Det nå kjent at den eneste adkomsten til *Casa Nostra* må gå via bakgården der mer enn 50 leiligheter har vinduer vendt mot det aktuelle arealet.

Adkomstsituasjonen til *Casa Nostra* er en ulempe for bevertningsstedet som selvfølgelig ønsker å gi sine gjester tilbud så lenge som er mulig. Men der beboernes rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider veier beboernes interesser tyngst³.

Bydelsutvalget anbefaler ikke at *Casa Nostra, Dronningens gate 15* gis bevilling for servering eller skjenking ute i den aktuelle bakgården.


Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

1. Vedtak i BU-sak 36/10
2. Kopi av brev fra boligeiernes styrerepresentant
3. Kopi av sameiets bemerkning til søknad om bruksendring
4. Foto og tegninger

³ Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, punkt 5.1.5, s. 31



Arkivsak: 201000361
Arkivkode: 944.4
Saksbeh: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Helse- og sosialkomiteen	16.03.10	14/10
Bydelsutvalget	23.03.10	36/10

CASA NOSTRA. DRONNINGENS GATE 15: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING AV ALKOHOL INNE OG UTE

Bydelsdirektørens forslag til vedtak om høringsuttalelse:

Posthuskvartalet i Kvadraturen ligger i sentrum der det er etablert et mangfoldig tilbud innen serverings- og skjenkenæringen, underholding, handel, turisme og forretningsvirksomheter.

De siste årene har imidlertid kvadraturen endret karakter fra å være et relativt ubebodd område til å bli et boligområde midt i hjertet av Oslo by. Både nåværende og kommende beboere i Kvadraturen, og i sentrum for øvrig, må innrømmes den samme retten til å kunne hvile og sove uforstyrret i eget hjem, som de som bor utenfor sentrum.

Bydelsutvalget mener at serveringsstedenes åpnings- og skjenketider må tilpasses dagens situasjonen og utviklingen som nå fører til at flere mennesker ønsker å bosette seg i kvadrenens-, og andre sentrumområders, nye leilighetskompleks.

Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo søker om åpnings- og skjenketidsbevilling for servering av alkohol i et område der det er dokumentert at åpnings- skjenketider kan få uønskede konsekvenser for beboerne i nærmiljøet.

Casa Nostra kan selvfølgelig ikke lastes for støy og uro fra andre serveringssteder i samme område. Bydelsutvalget er likevel av den oppfatning at den beste måten å redusere nattebråk- og sosiale problemer relatert til alkoholservering er å sørge for at skjenketidene gjenspeiler om serveringsstedet ligger i et bebodd område, eller utenfor. Der¹ beboernes interesser og behov for rekreasjon og nattero kommer i konflikt med serveringsstedets skjenketider må hensynet til beboere komme først, uansett om boligen befinner seg i eller utenfor sentrum.

Bydelsutvalget anser at hensynet til beboerne i *Dronningens gate 15* må komme først og anbefaler derfor ikke at *Casa Nostra* gis bevilling for skjenking av alkohol ute til kl 23:30.

¹ Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, punkt 5.1.5, s. 31

Bydelsutvalget anbefaler at **Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo** gis bevilling for skjenking av alkohol inne til kl 03:00, i samsvar med forskriftens § 1 a, skjenketid ute til kl 21:30, i samsvar med forskriftens §1 b, 2. ledd. Ved skjenking på areal som regnes som bakgård anbefaler bydelsutvalget skjenketid ute til kl 19:30, i samsvar med forskriftens § 1 c) Bakgårder.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 23.03.10 og har fattet følgende vedtak

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Posthuskvartalet i Kvadraturen ligger i sentrum der det er etablert et mangfoldig tilbud innen serverings- og skjenkenæringen, underholding, handel, turisme og forretningsvirksomheter.

De siste årene har imidlertid kvadraturen endret karakter fra å være et relativt ubebodd område til å bli et boligområde midt i hjertet av Oslo by. Både nåværende og kommende beboere i Kvadraturen, og i sentrum for øvrig, må innrømmes den samme retten til å kunne hvile og sove uforstyrret i eget hjem, som de som bor utenfor sentrum.

Bydelsutvalget mener at serveringsstedenes åpnings- og skjenketider må tilpasses dagens situasjon og utviklingen som nå fører til at flere mennesker ønsker å bosette seg i kvadaturens -, og andre sentrumområders, nye leilighetskompleks.

***Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo** søker om åpnings- og skjenketidsbevilling for servering av alkohol i et område der det er dokumentert at åpnings- skjenketider kan få uønskede konsekvenser for beboerne i nærmiljøet.*

***Casa Nostra** kan selvfølgelig ikke lastes for støy og uro fra andre serveringssteder i samme område. Bydelsutvalget er likevel av den oppfatning at den beste måten å redusere nattebråk- og sosiale problemer relatert til alkoholservering er å sørge for at skjenketidene gjenspeiler om serveringsstedet ligger i et bebodd område, eller utenfor. Der² beboernes interesser og behov for rekreasjon og nattero kommer i konflikt med serveringsstedets skjenketider må hensynet til beboere komme først, uansett om boligen befinner seg i eller utenfor sentrum.*

*Bydelsutvalget anser at hensynet til beboerne i **Dronningens gate 15** må komme først og anbefaler derfor ikke at **Casa Nostra** gis bevilling for skjenking av alkohol ute til kl 23:30.*

*Bydelsutvalget anbefaler at **Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo** gis bevilling for skjenking av alkohol inne til kl 03:00, i samsvar med forskriftens § 1 a, skjenketid ute til kl 21:30, i samsvar med forskriftens § 1 b, 2. ledd. Ved skjenking på areal som regnes som bakgård anbefaler bydelsutvalget skjenketid ute til kl 19:30, i samsvar med forskriftens § 1 c) Bakgårder.*

Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St. Olavs plass
0130 Oslo

Adv. Terje Sjøvold	tlf. 22865716
Adv. Ivar Takle	tlf. 22865617
Adv. Bente Lauritzsen	tlf. 22865873
Adv. Boddvar Kaale	tlf. 22865616
Adv. Per Olav Johannsen	tlf. 22865628
Adv. Daniel Kjørberg Siraj	tlf. 22868243
Adv. Anne E. Prøsch Hage	tlf. 22865674
Adv. Torbjørn Fjeldstad	tlf. 22991843
Adv. flm. Håvard Bakken	tlf. 22865782
Telefaks	22203838

Ansv. adv.: Anne E. Prøsch Hage
Vår ref.: 6397/APH
Oslo, den 9. juni 2010

Ad Dronningens gate 15, gnr. 207, bnr. 39 - søknad om bruksendring - bemerkninger

Vi viser til Deres nabovarsel av 27. mai 2010 i anledning søknad om brukendring av forretningslokale til bevertning iht. plbl. § 93 første ledd bokstav c. Vi viser også til vårt brev av 14. mai 2010 til Søylen Eiendom AS, som De har mottatt kopi av.

Undertegnede bistår styret i Quadraturen Sameie i anledning denne saken, og er anmodet om å sende inn bemerkninger til ovennevnte søknad om bruksendring.

Quadraturen Sameie ønsker ikke at det etableres bevertningslokale i deler av 1. etasje mot bakgård i sameiet, og vil i den anledning gjøre oppmerksom på følgende forhold;

- Det aktuelle næringslokale har ikke egen utgang mot Tollbugata.

Dette innebærer at all trafikk til og fra "Casa Nostra" vil gå via bakgården, med den støy dette vil medføre. Det er mer enn 50 studioleiligheter som har sitt eneste vindu ut mot bakgården. I tillegg har 6 leiligheter soverom ut mot bakgården, som med sin utforming og konstruksjon bidrar til å gi høy lyd stor gjenklang og forsterkende effekt.

- Beboerne i sameiet ønsker ikke uteservering i bakgården.

Bakgården antas å være det naturlige sted å røyke for besøkende til det aktuelle bevertningslokalet, noe som vil være til stor sjenanse for beboerne i sameiet. Dette er et belastet område som dessverre fortsatt er plaget med både rus og prostitusjon. Det vil derfor være til svært stor sjenanse for beboerne om portene til borggården stenges senere enn de gjøres i dag.

Sameiet er for øvrig av den oppfatning at det aktuelle arealet i bakgården er avsatt til beboerne i sameiet, og derfor ikke et areal næringsseksjonene i sameiet kan disponere over.

- Det aktuelle lokalet er ikke dimensjonert for bevertning i forhold til lydgjennomgang til leilighetene over.

Postadresse:
c/o OBOS
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

Besøksadresse:
Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Bankgiro 8200.01.12042
Org.nr.: 937 052 766

Taket i det aktuelle lokalet er gulv i leilighetene over. En etterisolering i seksjon nr 2 antas å ville ødelegge byggets arkitektoniske og antikvariske verdier. Vi antar derfor at også Byantikvaren vil motsette seg at dagens næringslokale gjøres om til et bevertningslokale.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom at tegningen som fulgte som vedlegg til søknaden synes å være en gammel seksjoneringstegning.

Vennlig hilsen

Anne E. Prøsch Hage

Gjenpart sendt: Plan- og bygningsetaten, postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Byantikvaren i Oslo, postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo

Dato: 07/06/2010 20:35
Til:
Kopi:
Emne: SV: Casa Nostra

Hei igjen Dokka

Vi skal her svare på de tilleggsspørsmålene du har så godt som vi kan, og takker igjen for at du henvender deg til oss.

Vi melder samtidig vår ankomst til møtet den 18.juni.

Men, vi vil understreke at styret ikke ønsker et bevertningssted i dette lokalet i det hele tatt med servering verken ute eller inne, da dette vil føre til redusert livskvalitet for beboerne. I tillegg til en rekke sikkerhetsutfordringer. Lokalet har som du er gjort oppmerksom på ikke inn/utgang til direkte til Tollbugt, men kun gjennom bakgården. Så alle som skal besøke/forlate dette lokalet, vil måtte gå gjennom bakgården vår og dermed passere over 50 vinduer. Derfor har også styret sendt en anmodning til Plan og Byggningssetaten om ikke å godkjenne en driftsendring fra butikk til serveringslokale.

Så til punktene du tar opp:

1. Posthallen restaurant har til tross for at de har hatt mulighet til å ha uteservering frem til 23.30, etter dialog med styret selv valgt å stenge uteserveringen sin klokken 20.00. Altså har eier selv anerkjent de store støyproblemene i bakgården og i samråd med styret tatt konsekvensen av dette, men risiko for tapt fortjeneste. Dette mener vi understreker alvoret i situasjonen.
Når det er sagt så synes styret at dette er en akseptabel løsning for et lokale som allerede er etablert. Altså at Posthallen har en uteservering uten musikk frem til 20.00. Vår bakgård er slik vi ser det ikke sammenlignbar med moderne bakgårder. Konstruksjonen er slik at gjenklangen selv fra en vanlig samtale er svært plagsom.

Den foreslåtte uteservering ligger i en bakgård omkranset av leiligheter på alle fire sider. Styret ønsker å presisere at alle de berørte leilighetene (flere titals, slik du har sett på bildene) er studioleiligheter med soveplass på hems. Hems og stue er i ett og samme rom, med vindu eller balkongdør mot bakgården.

Da soveplassen er høyest oppe i rommet, vil det der til enhver tid være den høyeste temperaturen. Svært mange leiligheter plages med varme på kveld- og nattetid, og det er ofte registrert temperaturer over 28 grader på soveplass/hems. Ingen av leilighetene i Quadraturen er utstyrt med aircondition, og derfor vil den eneste mulighet for lufting av soveplass/hems være gjennom vindu og balkongdør mot bakgård.

I tillegg er det 6 leiligheter med adskilte soverom. Alle disse 6 leiligheter har soveromsvinduer som vender direkte ut mot bakgården.

Vi viser til lovtekst som følger:

FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings- salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune

§ 1c) Bakgårder:

”Uteserveringer i bakgårder hvor minst en boligenhet har vindu, dør eller balkong mot bakgården, eller hvor overnattingssted har minst ett soveromsvindu mot bakgården, skal holde lukket mellom kl 20.00 og kl 09.00.”

Styret er spesielt bekymret over beboernes helse og livskvalitet og viser til følgende:

Vedtak i bydelsutvalgets sak 67/09 av 28.04.2009:

”Hensynet til faste beboere, deres rett til trygghet, trivsel, rekreasjon og hvile der de bor skal ivaretas uansett om boligområdene eller overnattingsstedene befinner seg i sentrum eller utenfor sentrum. Åpnings- og skjenketider må gjenspeile dette hensynet.

Der faste beboeres rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider skal beboernes interesser veie tyngst. Bydelsutvalget ønsker en restriktiv åpnings- og skjenketid i områder der folk bor.

Bydelsutvalget er forøvrig opptatt av å sikre stabile rammevilkår også for denne type næringsvirksomhet. Skjenkesteder som ikke er i konflikt med folks nattero, skal kunne ha utvidet skjenketid.

Til punkt 4

Portene stenges i dag av treningssenteret Studio Day, når de stenger 22.00. Dette for som nevnt tidligere å ivareta sikkerheten til beboerne. Brukerne av helsestudioet kan for øvrig ikke sammenlignes med eventuelle gjester til et serveringssted. De kommer ofte en og en og har heller ikke nytt alkohol på trening og hoier og skriker ikke når de forlater stedet.

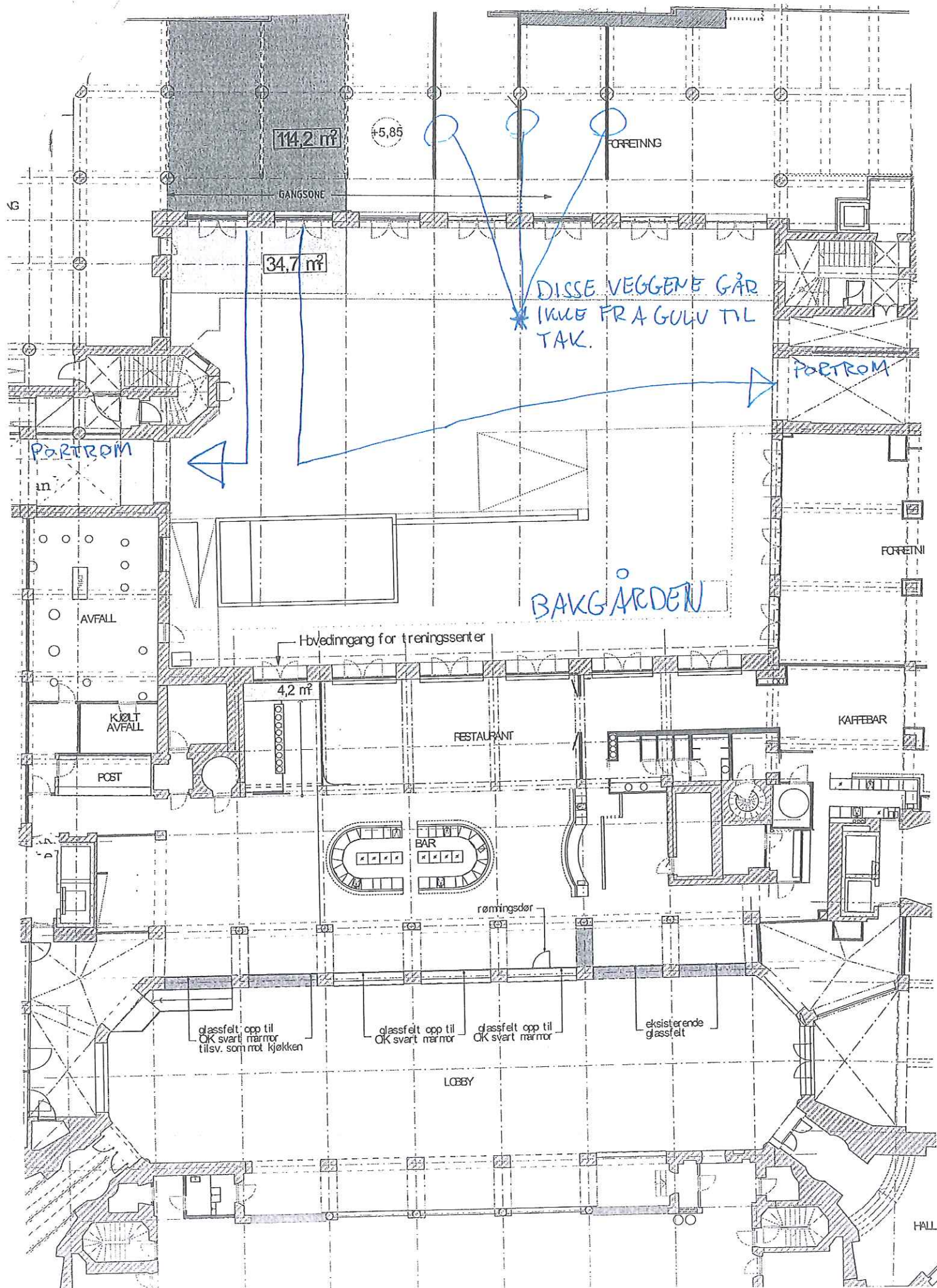
Til punkt 5

Da vi ikke kan anbefale en driftsendring på lokalet grunnet de store negative konsekvensene en slik driftendring vil innebære, har vi heller ikke gått i noen dialog om dette. Men, vi har dialog om flere andre forhold i gården og med butikkene som vi er svært glade i og som vi ser som et positivt element. Vi har i mange andre sammenhenger kommet frem til gode løsninger med næringsdelen.

Håper dette besvarer det meste du lurer på, og håper du ikke nøler med å ta kontakt, dersom det er noe uklart.

Med vennlig hilsen







Arkivsak: 201000361
Arkivkode: 944.4
Saksbeh: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Helse- og sosialkomiteen	16.03.10	14/10
Bydelsutvalget	23.03.10	36/10

CASA NOSTRA. DRONNINGENS GATE 15: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING AV ALKOHOL INNE OG UTE

Bydelsdirektørens forslag til vedtak om høringsuttalelse:

Posthuskvartalet i Kvadraturen ligger i sentrum der det er etablert et mangfoldig tilbud innen serverings- og skjenkenæringen, underholding, handel, turisme og forretningsvirksomheter.

De siste årene har imidlertid kvadraturen endret karakter fra å være et relativt ubebodd område til å bli et boligområde midt i hjertet av Oslo by. Både nåværende og kommende beboere i Kvadraturen, og i sentrum for øvrig, må innrømmes den samme retten til å kunne hvile og sove uforstyrret i eget hjem, som de som bor utenfor sentrum.

Bydelsutvalget mener at serveringsstedenes åpnings- og skjenketider må tilpasses dagens situasjonen og utviklingen som nå fører til at flere mennesker ønsker å bosette seg i kvadraturen-, og andre sentrumområders, nye leilighetskompleks.

Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo søker om åpnings- og skjenketidsbevilling for servering av alkohol i et område der det er dokumentert at åpnings- skjenketider kan få uønskede konsekvenser for beboerne i nærmiljøet.

Casa Nostra kan selvfølgelig ikke lastes for støy og uro fra andre serveringssteder i samme område. Bydelsutvalget er likevel av den oppfatning at den beste måten å redusere nattebråk- og sosiale problemer relatert til alkoholservering er å sørge for at skjenketidene gjenspeiler om serveringsstedet ligger i et bebodd område, eller utenfor. Der¹ beboernes interesser og behov for rekreasjon og nattero kommer i konflikt med serveringsstedets skjenketider må hensynet til beboere komme først, uansett om boligen befinner seg i eller utenfor sentrum.

Bydelsutvalget anser at hensynet til beboerne i *Dronningens gate 15* må komme først og anbefaler derfor ikke at *Casa Nostra* gis bevilling for skjenking av alkohol ute til kl 23:30.

¹ Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, punkt 5.1.5, s. 31

Bydelsutvalget anbefaler at *Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo* gis bevilling for skjenking av alkohol inne til kl 03:00, i samsvar med forskriftens § 1 a, skjenketid ute til kl 21:30, i samsvar med forskriftens § 1 b, 2. ledd. Ved skjenking på areal som regnes som bakgård anbefaler bydelsutvalget skjenketid ute til kl 19:30, i samsvar med forskriftens § 1 c) Bakgårder.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 23.03.10 og har fattet følgende vedtak

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Posthuskvartalet i Kvadraturen ligger i sentrum der det er etablert et mangfoldig tilbud innen serverings- og skjenkenæringen, underholding, handel, turisme og forretningsvirksomheter.

De siste årene har imidlertid kvadraturen endret karakter fra å være et relativt ubebodd område til å bli et boligområde midt i hjertet av Oslo by. Både nåværende og kommende beboere i Kvadraturen, og i sentrum for øvrig, må innrømmes den samme retten til å kunne hvile og sove uforstyrret i eget hjem, som de som bor utenfor sentrum.

Bydelsutvalget mener at serveringsstedenes åpnings- og skjenketider må tilpasses dagens situasjon og utviklingen som nå fører til at flere mennesker ønsker å bosette seg i kvadraturens -, og andre sentrumområders, nye leilighetskompleks.

Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo søker om åpnings- og skjenketidsbevilling for servering av alkohol i et område der det er dokumentert at åpnings- skjenketider kan få uønskede konsekvenser for beboerne i nærmiljøet.

Casa Nostra kan selyfølgelig ikke lastes for støy og uro fra andre serveringssteder i samme område. Bydelsutvalget er likevel av den oppfatning at den beste måten å redusere nattebråk- og sosiale problemer relatert til alkoholservering er å sørge for at skjenketidene gjenspeiler om serveringsstedet ligger i et bebodd område, eller utenfor. Der² beboernes interesser og behov for rekreasjon og nattero kommer i konflikt med serveringsstedets skjenketider må hensynet til beboere komme først, uansett om boligen befinner seg i eller utenfor sentrum.

Bydelsutvalget anser at hensynet til beboerne i Dronningens gate 15 må komme først og anbefaler derfor ikke at Casa Nostra gis bevilling for skjenking av alkohol ute til kl 23:30.

Bydelsutvalget anbefaler at Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo gis bevilling for skjenking av alkohol inne til kl 03:00, i samsvar med forskriftens § 1 a, skjenketid ute til kl 21:30, i samsvar med forskriftens § 1 b, 2. ledd. Ved skjenking på areal som regnes som bakgård anbefaler bydelsutvalget skjenketid ute til kl 19:30, i samsvar med forskriftens § 1 c) Bakgårder.

RETT UTSKRIFT: 25.03.2010



Arkivsak: 201000361-2

Arkivkode: 944.4

Saksbeh: Milla Dokka

Saksgang
Helse- og sosialkomiteen
Bydelsutvalget

Møtedato
16.03.2010
23.03.2010

CASA NOSTRA, DRONNINGENS GATE 15: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM BEVILLING FOR SKJENKING AV ALKOHOL INNE OG UTE

Det vises til søknad fra *organisasjonsnummer 995 095 890: Casa Nostra AS* som, på vegne av *Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo*, søker om bevilling for skjenking av alkohol inne til kl 03:00 og ute til kl 23:30.

Tidligere vedtak i saken:

Det er ikke tidligere vedtak i saken. Dette er en ny søknad.

Bakgrunn for saken:

Dronningens gate 15 er en av adressene knyttet til det tidligere hovedpostkontoret i Oslo, nå kjent som Posthuskvartalet. Posthuskvartalet, som de siste årene er bygget om, inneholder pr i dag leiligheter (Quadraturen Eierseksjonssameie), butikker, serverings- og skjenkesteder (Posthallen restaurant) og annen næringsvirksomhet.

Klager fra beboere:

Beboere, men leiligheter i Dronningens gate 15, har gjentatte ganger levert klager på at de ofte blir plaget med støy i form av høy musikk fra restauranten og uro fra store mengder folk som samles på uteserveringen, eller andre arealer i atriet. Det er registrert støyklager siden 2008 og beboere i Quadraturen Eierseksjonssameie klager særlig på at de sjeneres av musikk og støy etter kl 23:00, både fra uteserveringsarealet i atriet og fra aktiviteter i *Posthallen Restaurant* og *Event* sine lokalene inne. Eierseksjonssameiet har gitt sterkt uttrykk for at åpnings- og skjenketidene i nåværende serveringssteder må reduseres slik at beboerne ikke fratas retten til ro, hvile og nattesøvn i sine egne hjem.

Bydelsdirektøren er ikke delegert kompetanse til å avgi uttalelser i saker som faller utenfor de generelle bestemmelsene i "Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo. Saken framlegges derfor til behandling i bydelsutvalget.

Saksframstilling:

Casa Nostra, Dronningens gate 15 søker om åpnings- og skjenketid etter § 1 a) – Åpningstider for serveringssteder i sentrum i FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo.

Beliggenhet:

Casa Nostra, Dronningens gate 15 er en ny virksomhet lokalisert i Posthuskvartelet, et bebodd sentrumsområde det er etablert 211 leiligheter fra 3. etasje og oppover i det gamle hovedposthuset. I 1. og 2. etasje er det etablert flere virksomheter, blant annet frisør, butikker, eventfirma og serveringsstedet *Posthallen Restaurant*. I midten av kvartalet er det et atrium der restaurantens uteservering, som har skjenketid ute til kl 23:30, er etablert. Flere leiligheter har vinduer inn mot dette arealet.

Rettslig vurderingsgrunnlag:

LOV 1989-06-02 nr 27: Lov om omsetning av alkoholholdig drikk mv (alkoholloven), § 1-1:

”Reguleringen av innførsel og omsetning av alkoholholdig drikk etter denne lov har som mål å begrense i størst mulig utstrekning de samfunnsmessige og individuelle skader som alkoholbruk kan innebære. Som et ledd i dette sikter loven på å begrense forbruket av alkoholholdige drikkevarer.”

LOV 1991-12-13 nr 81: Lov om sosiale tjenester m.v., § 3-1 Generell forebyggende virksomhet:

”Sosialtjenesten skal gjøre seg kjent med levekårene i kommunen, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer. Sosialtjenesten skal søke å legge forholdene til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet Gjennom informasjon og oppsøkende virksomhet skal sosialtjenesten arbeide for å forebygge og motvirke misbruk av alkohol og andre rusmidler, og spre kunnskap om skadevirkninger ved slik bruk.”

FOR 1974-10-09-2 nr 2: Forskrift om begrenning av støy:

- § 1: - om helseskadelig støy, blant annet alvorlige søvnforstyrrelser.
- § 2: - som blant annet omfatter støy fra kilder i og ved boliger og andre bygninger, samt bruk av radio/forstekningsanlegg og andre støyende innretninger utendørs.
- § 8: - om ”stilleperioden” i boligområder: støy skal unngås i den vanlige innsovningsperioden mellom kl 23:00 – kl 01:00.

FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings- salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune

§ 1b) Utenfor sentrum, 2. ledd:

” Uteserveringer i boligområder skal holde lukket mellom kl 22:00 og kl 06:00.”

§ 1c) Bakgårder:

”Uteserveringer i bakgårder hvor minst en boligenhet har vindu, dør eller balkong mot bakgården, eller hvor overnattingssted har minst ett soveromsvindu mot bakgården, skal holde lukket mellom kl 20.00 og kl 09.00.”

Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo søker om åpnings- og skjenketidsbevilling for servering av alkohol i et område der det er dokumentert at åpnings- skjenketider kan få uønskede konsekvenser for beboerne i nærmiljøet.

Casa Nostra kan selvfølgelig ikke lastes for støy og uro fra andre serveringssteder i samme område. Bydelsutvalget er likevel av den oppfatning at den beste måten å redusere nattebråk- og sosiale problemer relatert til alkoholservering er å sørge for at skjenketidene gjenspeiler om serveringsstedet ligger i et bebodd område, eller utenfor. Der³ beboernes interesser og behov for rekreasjon og nattero kommer i konflikt med serveringsstedets skjenketider må hensynet til beboere komme først, uansett om boligen befinner seg i eller utenfor sentrum.

Bydelsutvalget anser at hensynet til beboerne i *Dronningens gate 15* må komme først og anbefaler derfor ikke at *Casa Nostra* gis bevilling for skjenking av alkohol ute til kl 23:30.

Bydelsutvalget anbefaler at *Casa Nostra, Dronningens gate 15, 0152 Oslo* gis bevilling for skjenking av alkohol inne til kl 03:00, i samsvar med forskriftens § 1 a, skjenketid ute til kl 21:30, i samsvar med forskriftens §1 b, 2. ledd. Ved skjenking på areal som regnes som bakgård anbefaler bydelsutvalget skjenketid ute til kl 19:30, i samsvar med forskriftens § 1 c) Bakgårder.


for Tone Frønes
bydelsdirektør

³ Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, punkt 5.1.5, s. 31

§ 1e) Særlige grunner:

”Når særlige grunner foreligger, kan det gjøres unntak fra åpningstidene i forhold til tidene fastsatt i a) – d).”

§ 5 Ikrafttredelse og overgangsregler, 4. ledd, 1. og 2. setning:

”Dette gjelder også forslag om at bevilling kan inndras eller vilkår endres i bevillingsperioden om:

- skjenkingen gir vesentlige uforutsette uheldige konsekvenser som støy eller røykplager”

Vedtak i bydelsutvalgets sak 67/09 av 28.04.2009¹:

”Hensynet til faste beboere, deres rett til trygghet, trivsel, rekreasjon og hvile der de bor skal ivaretas uansett om boligområdene eller overnattingsstedene befinner seg i sentrum eller utenfor sentrum. Åpnings- og skjenketider må gjenspeile dette hensynet.

Der faste beboeres rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider skal beboernes interesser veie tyngst. Bydelsutvalget ønsker en restriktiv åpnings- og skjenketid i områder der folk bor.

Bydelsutvalget er forøvrig opptatt av å sikre stabile rammevilkår også for denne type næringsvirksomhet. Skjenkesteder som ikke er i konflikt med folks nattero, skal kunne ha utvidet skjenketid.

Bydelsdirektørens vurdering:

Selv om *Casa Nostra* ikke kan lastes for problemer relatert til andre utesteder i Posthuskvartalet er bydelsdirektøren av den oppfatning at den beste måten å redusere problemer med støy etter kl 23:00 er å sørge for at skjenketidene gjenspeiler om serveringsstedet ligger i et bebodd område, eller utenfor. Der² beboernes interesser og behov for rekreasjon og nattero kommer i konflikt med serveringsstedets skjenketider må hensynet til beboere komme først, uansett om boligen befinner seg i eller utenfor sentrum.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak om høringsuttalelse:

Posthuskvartalet i Kvadraturen ligger i sentrum der det er etablert et mangfoldig tilbud innen serverings- og skjenkenæringen, underholding, handel, turisme og forretningsvirksomheter.

De siste årene har imidlertid kvadraturen endret karakter fra å være et relativt ubebodd område til å bli et boligområde midt i hjertet av Oslo by. Både nåværende og kommende beboere i Kvadraturen, og i sentrum for øvrig, må innrømmes den samme retten til å kunne hvile og sove uforstyrret i eget hjem, som de som bor utenfor sentrum.

Bydelsutvalget mener at serveringsstedenes åpnings- og skjenketider må tilpasses dagens situasjonen og utviklingen som nå fører til at flere mennesker ønsker å bosette seg i kvadraturens -, og andre sentrumområders, nye leilighetskompleks.

¹ Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, punkt 5.1.1 - 5.1.2, s.30

² Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, punkt 5.1.5, s. 31