



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 01072010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201006883-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Na Stephansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØVREFOSS 4B	Eiendom:	228/593
Tiltakshaver:	Katrin Schauer	Adresse:	Heimdalsgata 26 H, 0561 OSLO
Søker:	Skaperverket Arkitekter	Adresse:	Markveien 60, 0550 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

OVERSENDELSE TIL UTTALELSE - ØVREFOSS 4 B

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for etablering av butikk og kaffebar.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

Vedlegg:
Saksdokumenter

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Na Stephansen - Saksbehandler

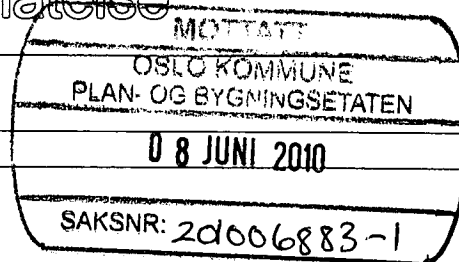


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Oslo Kommune, Gnr. 228, Bnr. 593, Adresse Øvrefoss 4, 0555 OSLO.

Tiltakets art

Søknadstype **Rammetillatelse**. Tiltakstype og formål **Endring av bygg - bruksendring**.

Næringsgruppekode **H Hotell- og restaurantvirksomhet**. Bygningstypekode **145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg..**

Beskrivelse av bruk **Kafé med butikkutsalg**.

Tiltakshaver

Partstype **Privatperson**.

Navn **Katrin Schauer**, Adresse **Heimdalsgata 26h, 0561 OSLO**.

Kontaktperson **Katrin Schauer**, Adresse **Heimdalsgata 26h, 0561 OSLO**.

Telefonnummer **94289446**, Mobiltelefon **94289446**, e-postadresse **schauerkati@gmx.net**.

Ansvarlig søker

Navn **SKAPERVERKET ARKITEKTER**, Organisasjonsnummer **989426885**, Adresse **Markveien 60, 0550 OSLO**.

Kontaktperson **Hanne Lund**, Adresse **Markveien 60, 0550 OSLO**.

Telefonnummer **92092897**, Mobiltelefon **98484805**, e-postadresse **post@skaperverket.no**.

Varsling

Alle Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ingen protester.

Kontroll

Søknaden er kontrollert av ByggSøk 04.06.2010 kl. 13:29:50 med følgende kommentar:

Kontroll av obligatoriske felter feilet. Følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Bygningsopplysninger

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra **Reguleringsplan**. Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven i medhold av § 88. Dispensasjon omfatter **Se vedlagt dispensasjonssøknad**. Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Estetikk

Det foreligger særskilte krav til estetisk utforming. Utforming er beskrevet i eget vedlegg.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan **Reguleringsplan**. Navn på plan **Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune**. Referansenummer **S-2255, 28.7.77**. Reguleringsformål **bolig/forretning/kontor**. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan **1,5**. Beregningsregel angitt i gjeldende plan **U-Grad**.

Tomtearealet

Tomta er oppmålt.

Byggeområde/grunneiendom	803,0 m ² .
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	567,90 m ² .
= Beregnet tomteareal	1370,90 m ² .

Byggehøyde/Avstander

Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan/ subsidiært i pbl § 70, nr.1.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter	
		Bolig	Annet	I alt		
Eksisterende bebyggelse			0,0	0,0	Bolig	21
Ny bebyggelse	0,0	0,0	0,0	0,0	Annet	1
Sum	0,0	0,0	0,0	0,0	Sum	22

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført er 4.

Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurenset grunn

Det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av grunnforhold, rasfare, flom mv., miljøforhold, forurenset grunn.

Tilknytning til veg og ledningsnett
Atkomst

Tiltaket gir IKKE endrede avkjøringsforhold. Tomta har atkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk. Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng.

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen.
 Det planlegges IKKE en slik innretning.

Parter
Andre myndigheter

Navn Arbeidstilsynet, Adresse Postboks 4720 Sluppen, 7468 TRONDHEIM.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Gjenpart av nabovarsel	C		Ettersendes per post

Situasjonsplan	D		Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E		Ettersendes per post
Tegning eksisterende plan	E		Ettersendes per post
Tegning ny plan	E		Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E		Ettersendes per post
Redegjørelse - estetikk	E		Ettersendes per post
Annet	J	Sentral godkjenning Skaperverket arkitekter	Ettersendes per post
Annet	J	Dispensasjonssøknad	Ettersendes per post

Erklæring og signering

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

Ansvarlig søker

Dato 04.06.2010

Signatur

Tore A. Lund

Tiltakshaver

Dato 04.06.2010

Signatur

Stavro

Ang. Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Bygningsopplysninger

Tiltaket medfører ingen endring i U-grad derfor er disse punkter ikke fylt ut.

ESTETISK REDEGJØRELSE

Øvrefoss 4 står oppført på Byantikvarens gule liste og har status som bevaringsverdig.

I eksteriøret vil tiltaket kun føre til små forandringer.

Lokalet pusses opp og opprinnelig gulvnivå gjeninnføres, dette blir synlig i fasaden fordi man ikke lenger kan se gulvet gjennom vinduene og ved at en nyere trapp kan fjernes.

Nivåforskjellen blir dermed bare 10 cm og det blir kun nødvendig med en liten rampe.

Det gamle skiltet fjernes og det henges opp ett nytt med dimensjonene 2,5 x 0,5m med tilsvarende plassering.



Til

Oslo kommune
 Postboks 364 Sentrum
 0102 Oslo

Tiltak på eiendommen

Oslo Kommune, Gnr. 228, Bnr. 593, Adresse Øvrefoss 4, 0555 OSLO.

Det varsles herved om

Søknadstype **Rammetillatelse**. Tiltakstype og formål **Endring av bygg - bruksendring**.
 Næringsgruppekode **H Hotell- og restaurantvirksomhet**. Bygningstypekode **145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.**
 Beskrivelse av bruk **Kafé med butikkutsalg**.

Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan/ subsidiært i pbl § 70, nr.1.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra **Reguleringsplan**. Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven i medhold av § 88. Dispensasjon omfatter **Se vedlagt dispensasjonssøknad**. Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	
Tegning ny fasade	E	
Tegning ny fasade	E	
Annet	J	Dispensasjonssøknad

Adresser

Søknaden er tilgjengelig hos ansvarlig søker på adresse **Markveien 60, 0550 Oslo**. Ansvarlig søkers e-postadresse er **post@skaperverket.no**. Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Dato 12.05.2010

Signatur

Torstein A. Sand

Kvittering for nabovarsel

Nabo/eiendom

kommune, Gnr. 228, Bnr. 150, Festenr. , Seksjonsnr.

Eier Markveien 1 Borettslag v/ Brækhus Dege Eiendom As, Adresse Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

 Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaketDenne del klistres på kvittering
RR 0584 8066 8 NO

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 228, Bnr. 151, Festenr. , Seksjonsnr.

Eier Obos Eiendomsforvaltning As, Adresse Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

 Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaketDenne del klistres på kvittering
RR 0584 8065 4 NO

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 228, Bnr. 153, Festenr. , Seksjonsnr.

Eier Markveien 4 A-C Sameiet v/ Salberg, Adresse Markveien 4A, 0554 OSLO

 Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaketDenne del klistres på kvittering
RR 0584 8064 5 NO

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 228, Bnr. 287, Festenr. , Seksjonsnr.

Eier Omsorgsbygg Oslo Kf, Adresse Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO

 Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaketDenne del klistres på kvittering
RR 0584 8063 7 NO

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 228, Bnr. 592, Festenr. , Seksjonsnr.

Eier Øvrefoss 2 A-B Sameiet, Adresse Øvrefoss 2 A, 0555 OSLO

 Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaketDenne del klistres på kvittering
RR 0584 8062 3 NO

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____


Nabo/eiendom

Oslo kommune, Gnr. 228, Bnr. 595, Festenr. , Seksjonsnr.

Eier Øvrefoss 6 AS, Adresse Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

 Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaketDenne del klistres på kvittering
RR 0584 8061 0 NO

Poststedets reg.nr.: _____ Dato: _____ Signatur: _____

6 sk. 

Skaperverket arkitekter
Markvn 60
0550 Oslo

Vedr. rammesøknad gnr/bnr 228/593
Dispensasjonssøknad bruksendring

Søker ønsker å etablere en kombinasjon av kaffebar og butikk med mulighet for uteservering i næringslokalet Øvrefoss 4 hvor Rustique Kolonial har holdt til frem til dags dato. Dette krever dispensasjon fra reguleringsplanen, siden reguleringsformålet i gjeldende reguleringsplan er bolig/forretning/kontor. Lokalet ligger i den øvre delen av Grünerløkka og nærområdet består av en blanding av boliger, kontorer, butikker og serveringssteder. Foss Videregående Skole og KHiO er naboer.

Lokalet som søkes bruksendret er fraflyttet og ledig. De tidligere leietagere har allerede installert et kjøkken i lokalet, men la ned næringen før de søkte om bruksendring og serveringsbevilling. De nye leietakere (tiltakshaver) ønsker å etablere en kombinasjon av kaffebar og butikk med en mindre uteservering. Bruksarealet er ca. 110kvm og trenger kun mindre bygningsmessige og installasjonstekniske tilpasninger i forbindelse med etableringen. Bygningen står på Byantikvarens gule liste.

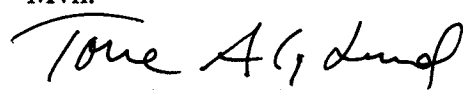
En av de nye leietagerne bruker rullestol og lokalet skal derfor naturlig nok gjøres tilgjengelig for ham, i likhet til andre med funksjonsnedsettelse.

Åpningstidene til virksomheten skal være fra kl 9 – 20 og dermed i tråd med gjeldende forskrifter og retningslinjer. Det skal serveres kun kald mat, kalde og varme drikker, alkoholholdig drikke (øl og vin) og det blir etablert en avdeling med gaver og designvarer i lokalet.

Driften vil medføre behov for ca. 3 heltidsstillinger.
Styret i Sameiet Øvrefoss 4 er positive til etableringen.

Som særlig grunn kan nevnes at lokalet allerede er opparbeidet som serveringssted, det fremstår som godt egnet, både når det gjelder lokalisering og beskaffenhet og tiltaket bør sees på som positivt da det vil skape nye arbeidsplasser og være et fint tilskudd til nærmiljøet.

Mvh.


Tone Aminda Gøytil Lund

D-1



Plan- og bygningssetaten

Målestokk 1:500
Dato 27.04.2010

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer: Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Referanse: Øvrefoss 4

Objektnummer:

Bruker: HIHO

KDP-BB,KDP-13,KDP-4

Beskrivelse:

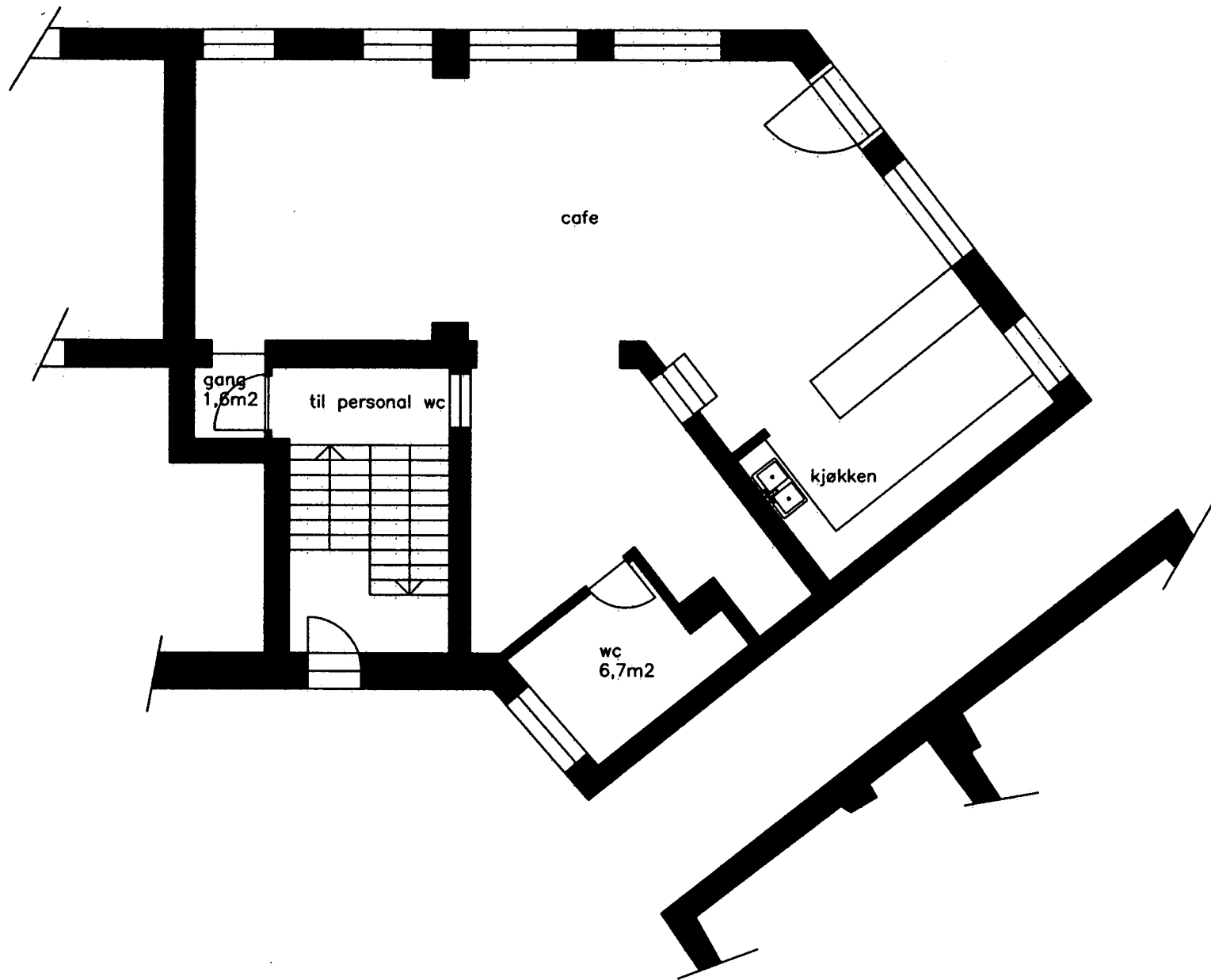
Nr.:

Dato:

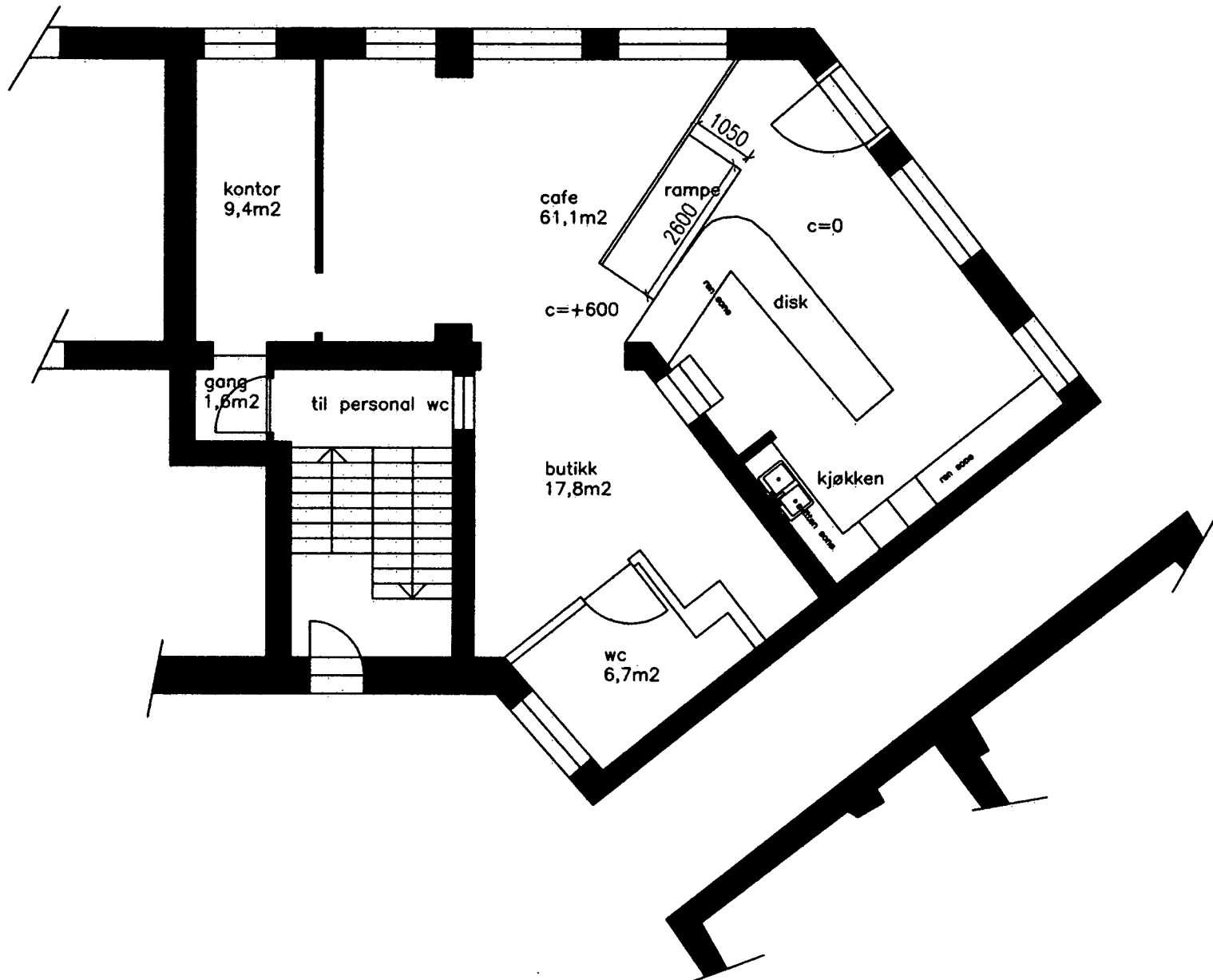
Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

skaperverket arkitekter



rev. index	rev. dato	revisjon	TEGNINGS. TITTEL/ TILTAKETS ART:		TEGNINGSNR.
			Bruksendring Øvre foss 4		
			plan eksisterende situasjon		
1:100	MALESTOKK	10006	prosjekt.	TEGN./KONTR. hagl	G.NR./BR.NR. 228/593
				DATO 10.05.2010	BYGGHERRE Katrin Schauer
			skaperverket arkitekter		
			Markv. 60, 0550 Oslo		tel.: 92092897

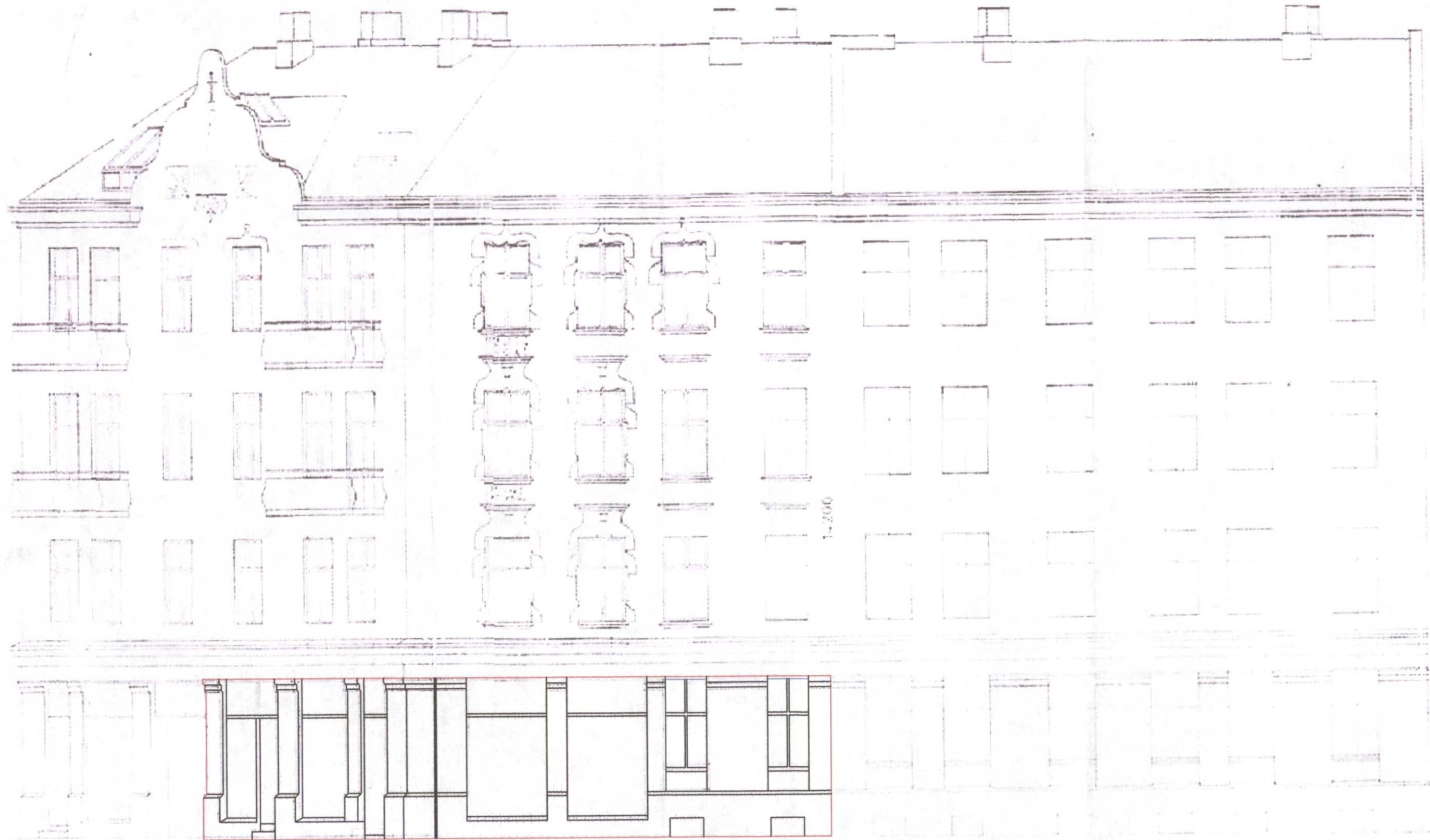


rev. index	rev. dato	revisjon	TEGNINGS. TITTEL/ TILTAKETS ART:		TEGNINGSNR.
			Bruksendring Øvre foss 4		
			plan ny situasjon		
1:100	MALESTØKK	10006	prosjekt	TEGN./KONTR. hagl	G.NR./BR.NR. 228/593
				BYGGHERRE Katrin Schauer	
			DATE	10.05.2010	
			skaperverket arkitekter		
			Markv. 60, 0550 Oslo		tel.: 92092897



omsøkt lokale er uthøvet

rev. index	rev. dato	rev. jón	TEGNINGS. TITTEL/ TILTAKETS ART: Bruksendring Øvre foss 4 fasade mot syd		TEGNINGSNR.
MALESTOKK 1:100	prosj.nr. 10006	TEGN./KONTR. hagl	G.NR./BR.NR. 228/593	BYGGERRE Katrin Schauer	skaperverket arkitekter Markv. 60, 0550 Oslo - tel.: 92092897
		DATE 10.05.2010			



omsøkt lokale er uthevet

NY FASADE

rev. index	rev. dato	revisjon	TEGNINGS. TITTEL/ TILTAKETS ART:			TEGNINGSNR.
			Bruksendring Øvre foss 4			
			fasade mot øst			
1:100	MALESTOKK	10006	TEGN./KONTR.	G.NR./BR.NR.	BYGGERRE	skaperverket arkitekter Markv. 60, 0550 Oslo - tel.: 92092897
			hagl	228/593	Katrin Schauer	
			DATO	10.05.2010		