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.

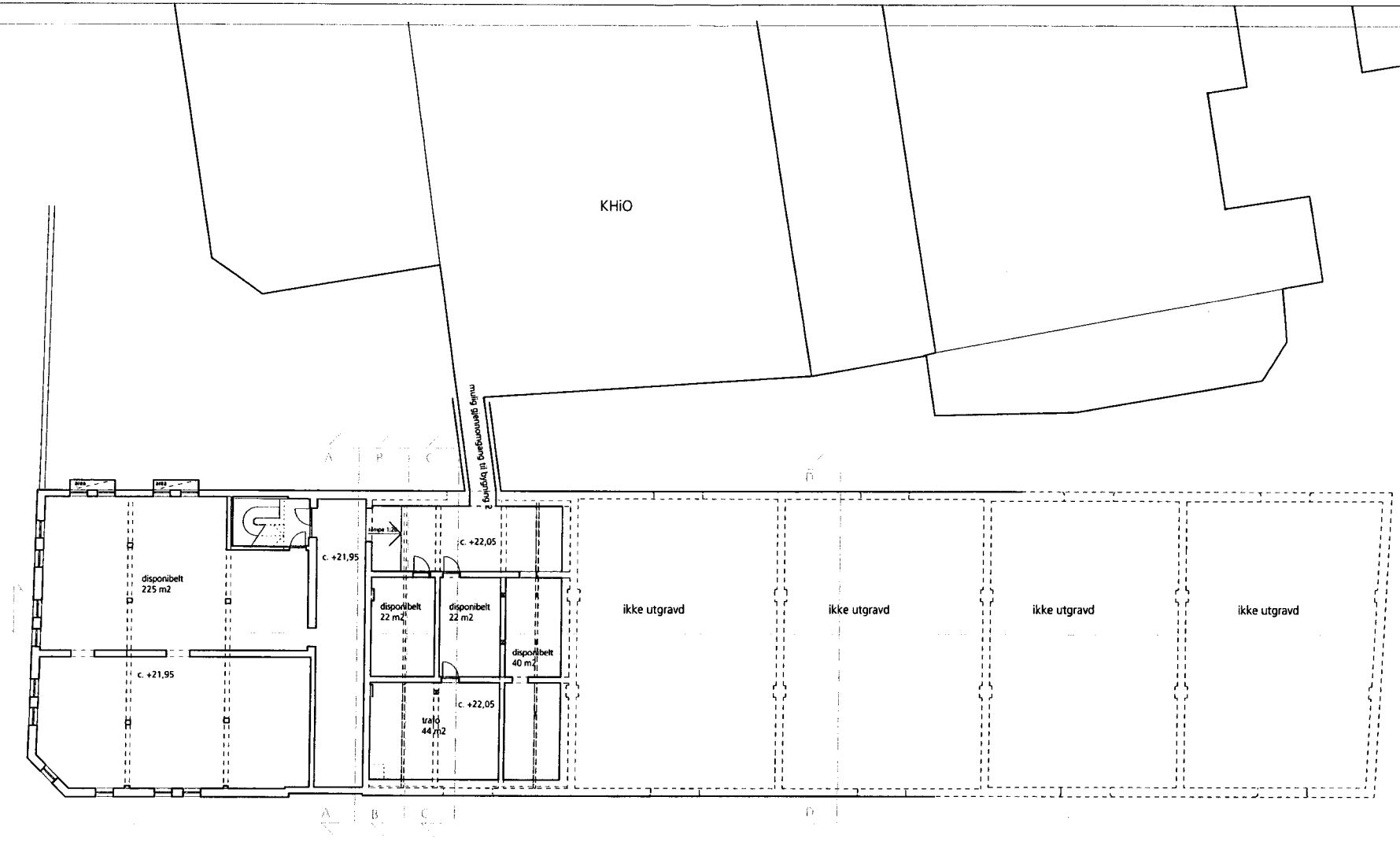
Søknaden tar ikke stilling til hva slags serveringssted, åpningstid og profil. Det er ikke gjort avtaler med potensielle drivere. Skjenkebevelling må evnt. søkes av drifter av stedet. Dette vil avklares etterhvert. Vi har stor forståelse for naboenes frykt for uro og støy, og vi vil ta dette med i det 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

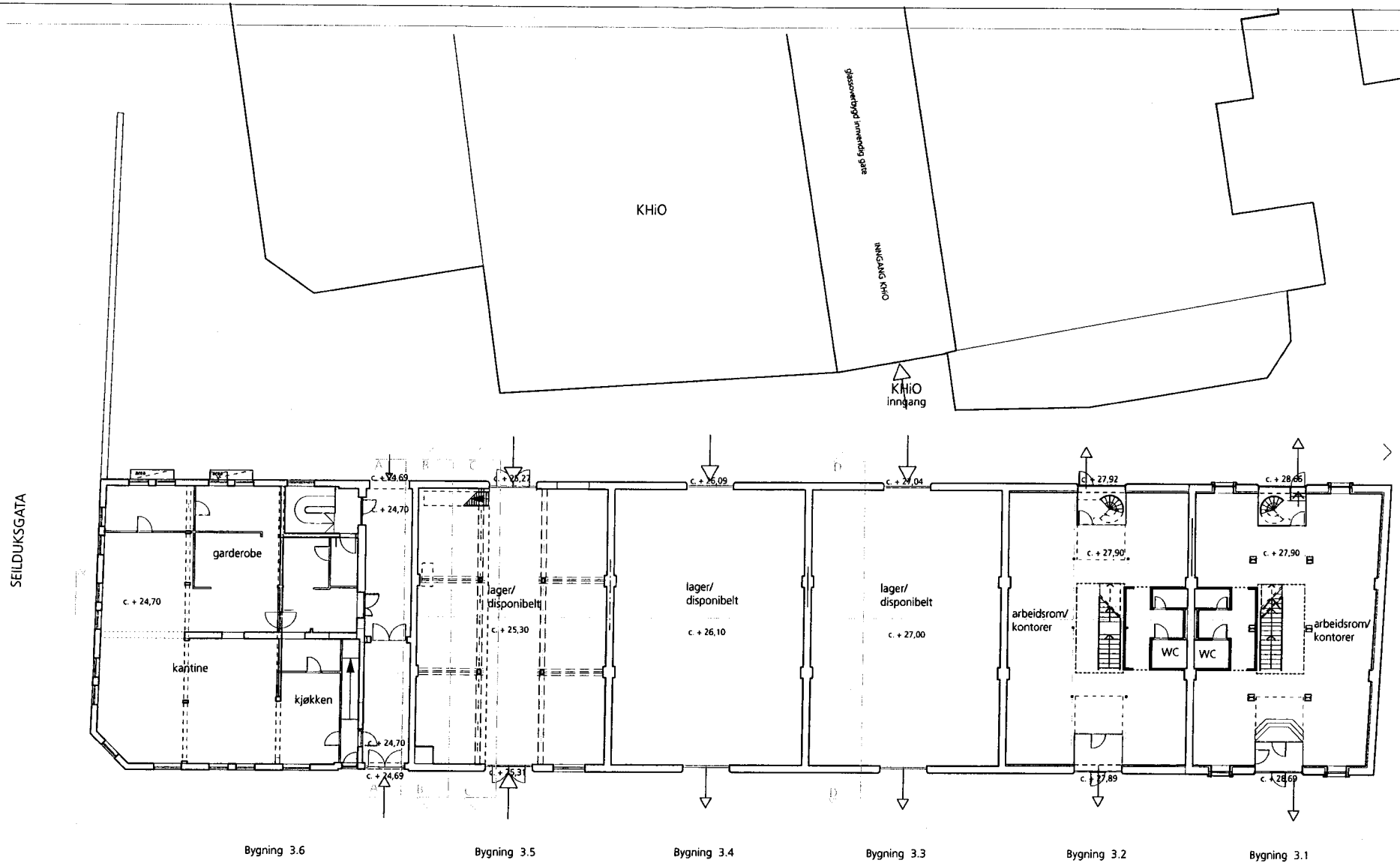
SEILDUKSFABRIKKEN

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

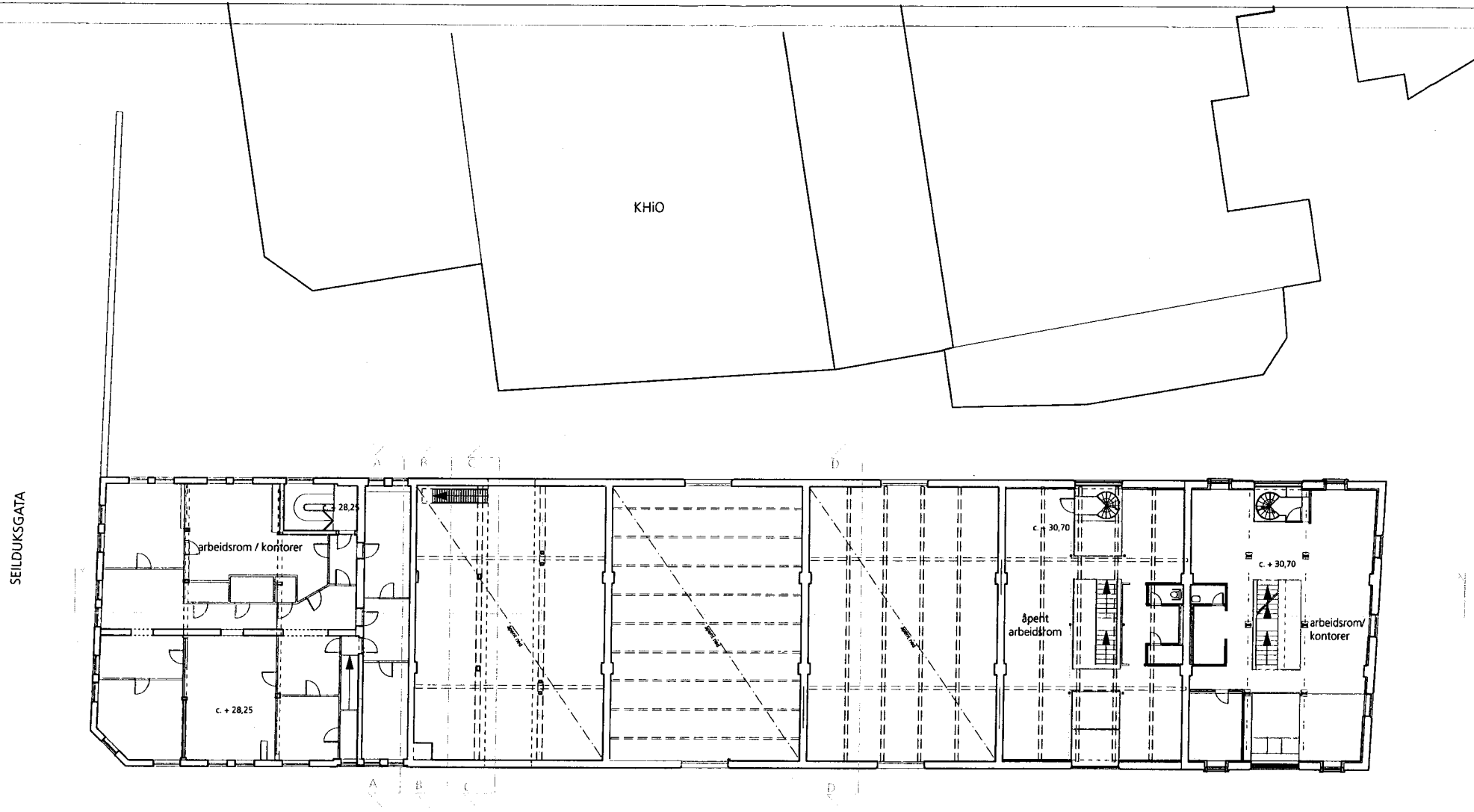
SEILDUKSFABRIKKEN

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

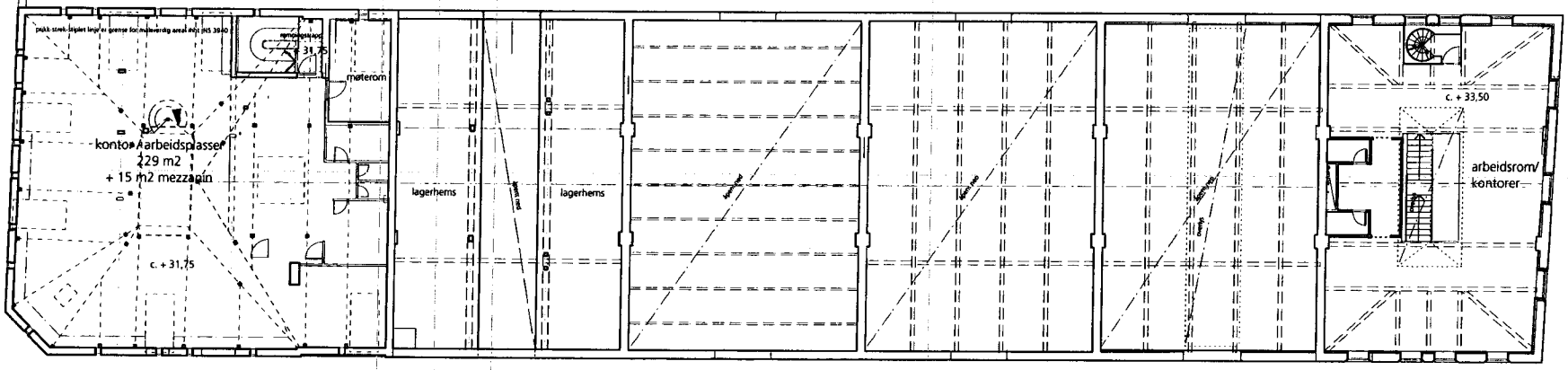
OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 31.05.2010 | SIGN: kø

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

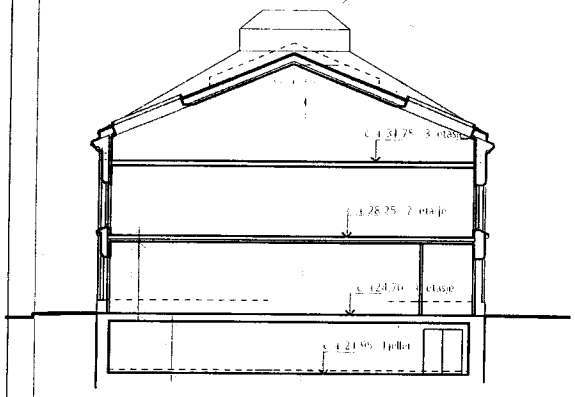
FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3
SEILDUKSFABRIKKEN

PLAN - 3. etasje - FØR OMBYGGING

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

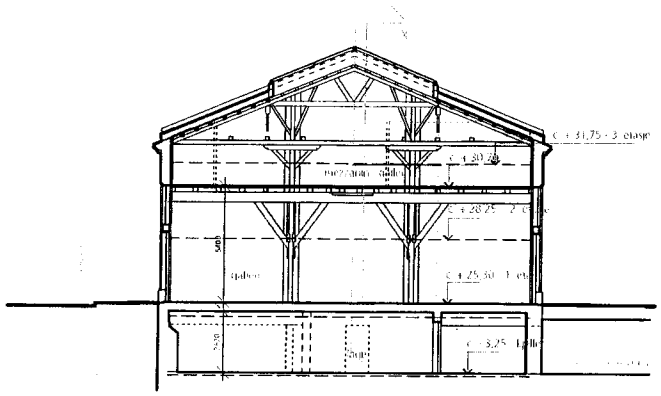
TEGN. NR. 0.04

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



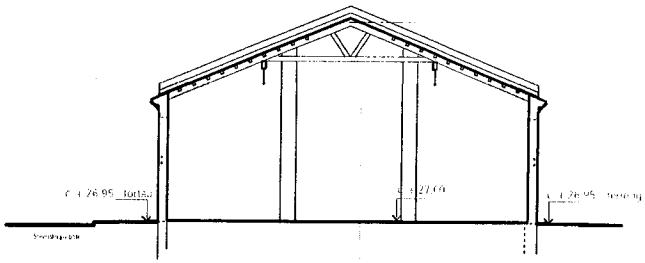
Bygning 3.6

SNITT A - A



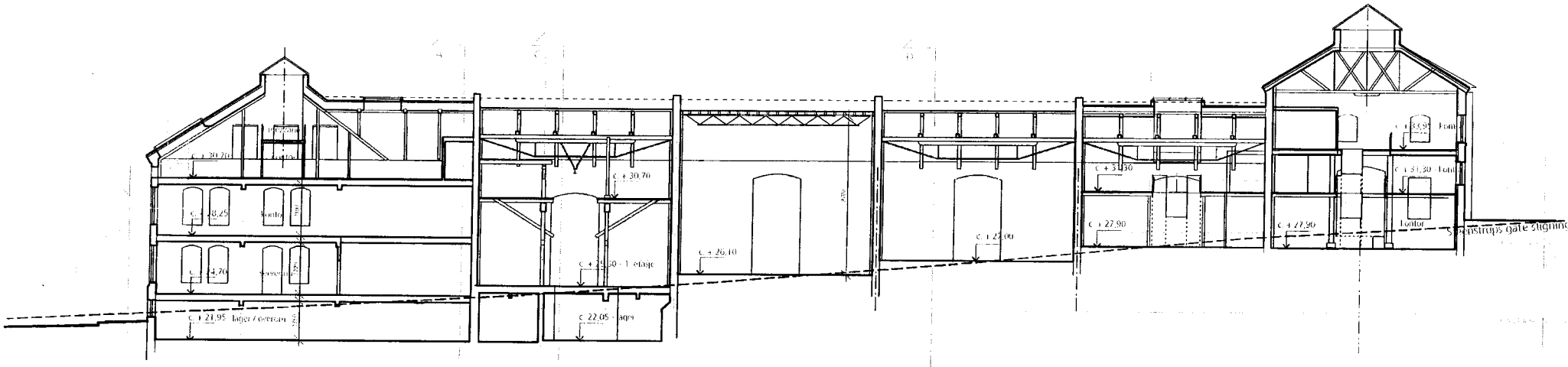
Bygning 3.5

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.

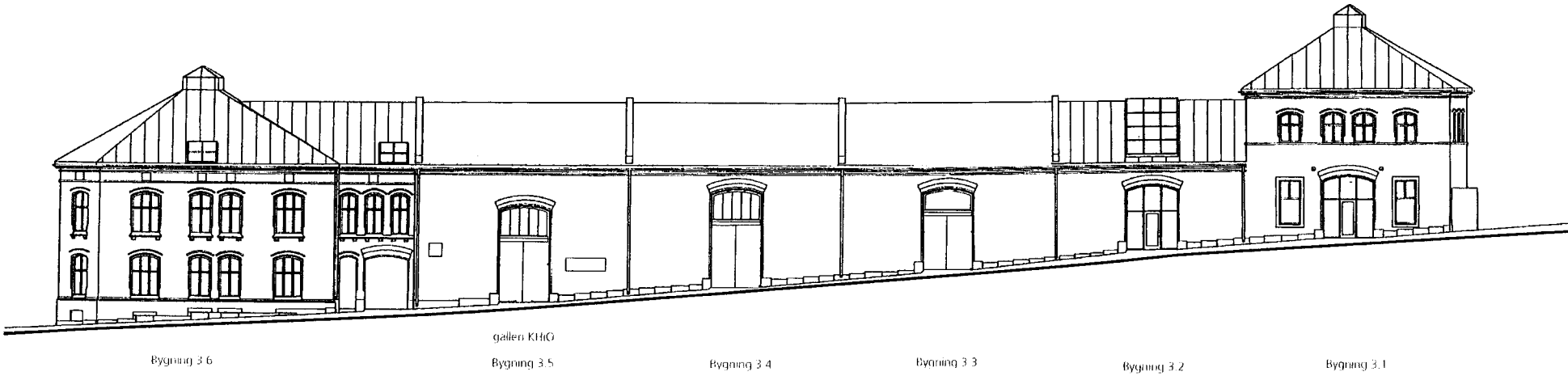
FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3

SEILDUKSFABRIKKEN

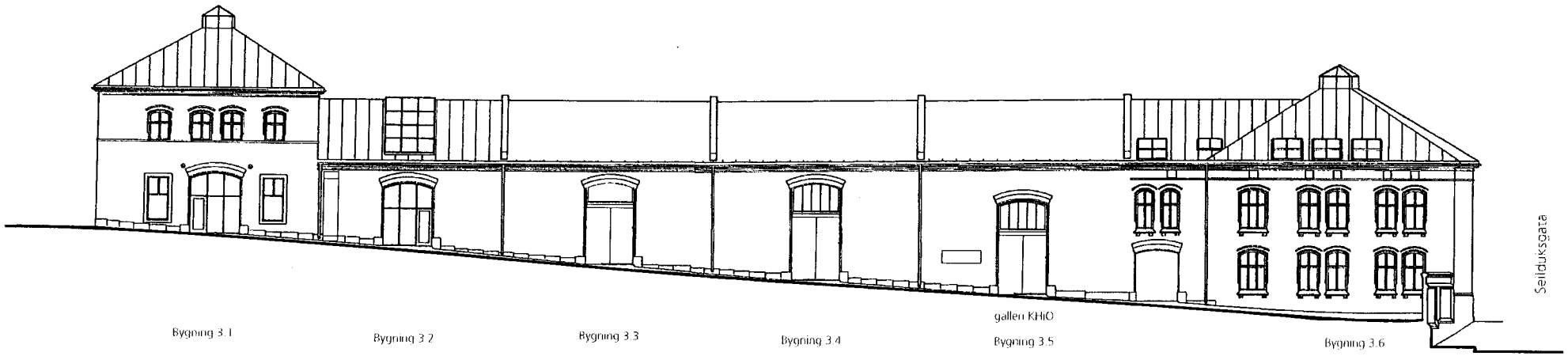
SNITT - FØR OMBYGGING

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

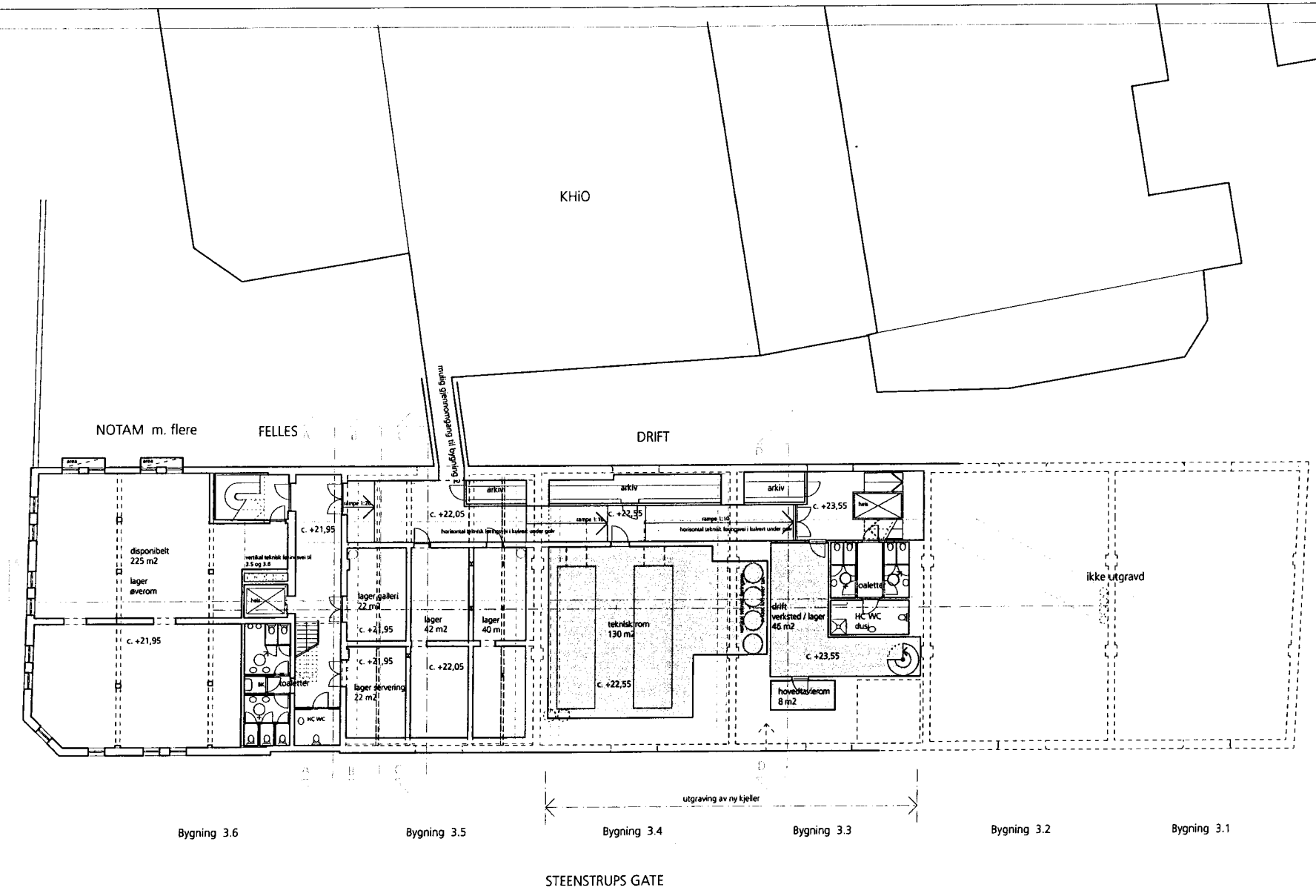
FASADER FØR OMBYGGING

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

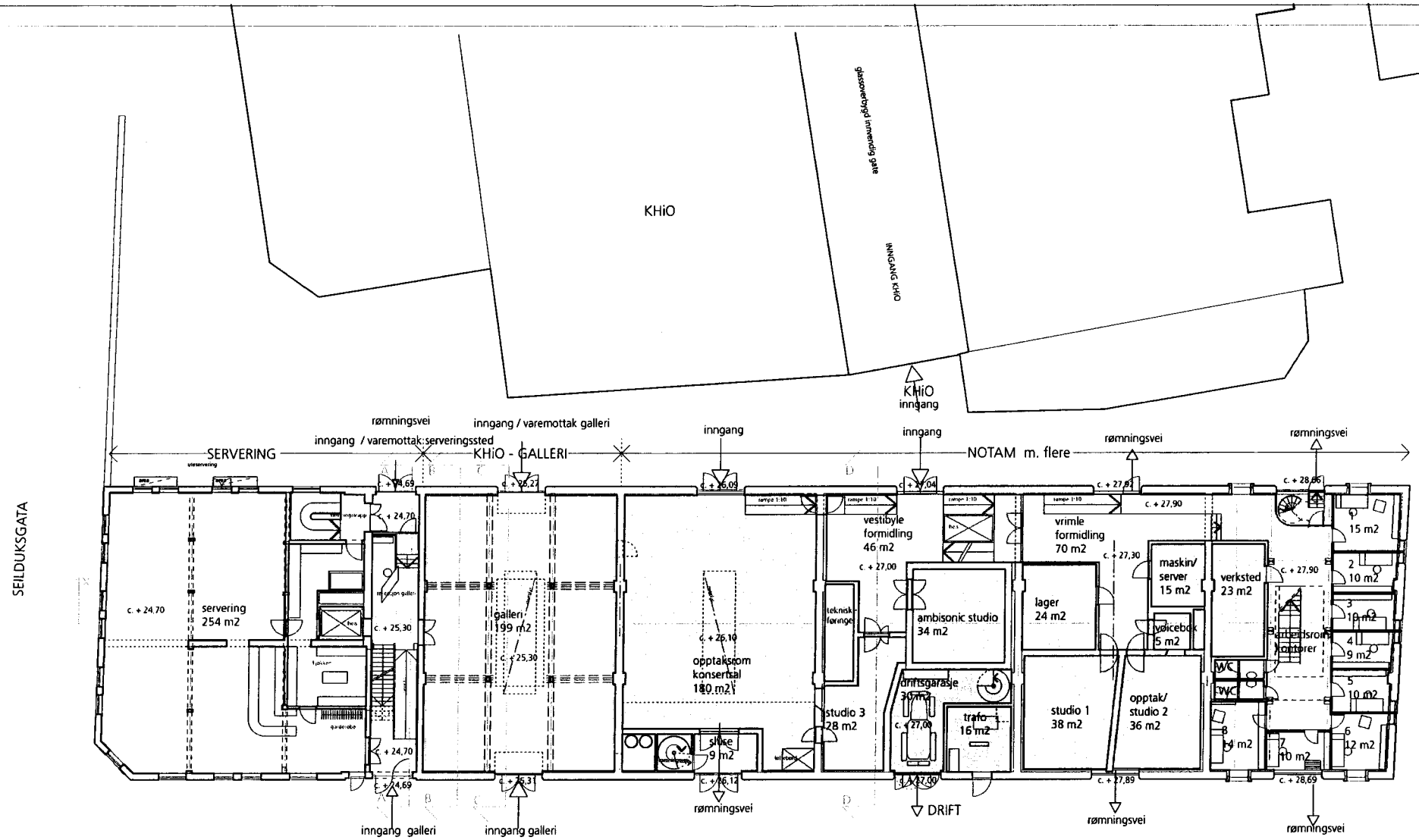
SEILDUKSFABRIKKEN

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

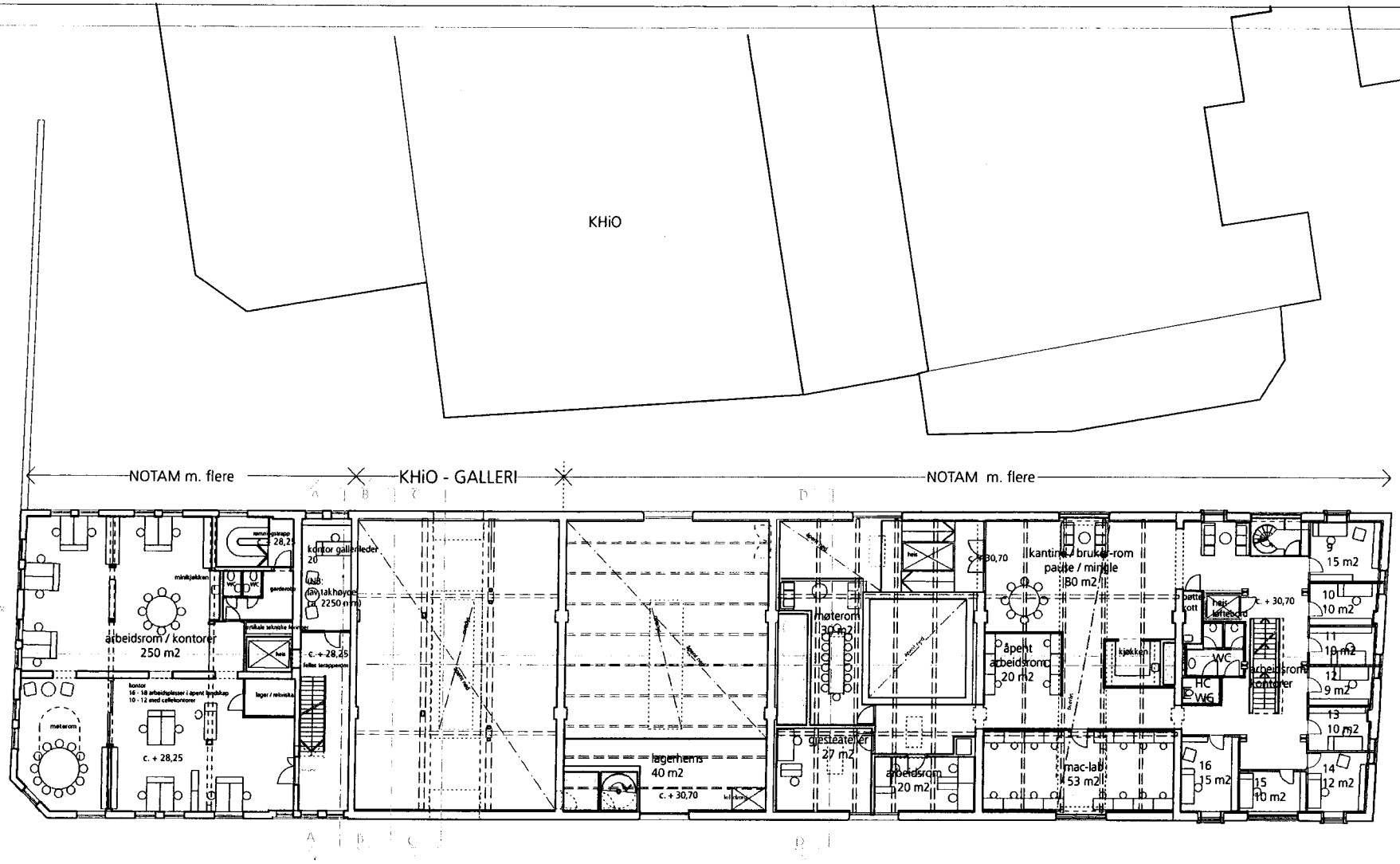
FOSSVEIEN 24 • BYGNING 3
SEILDUKSFABRIKKEN

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

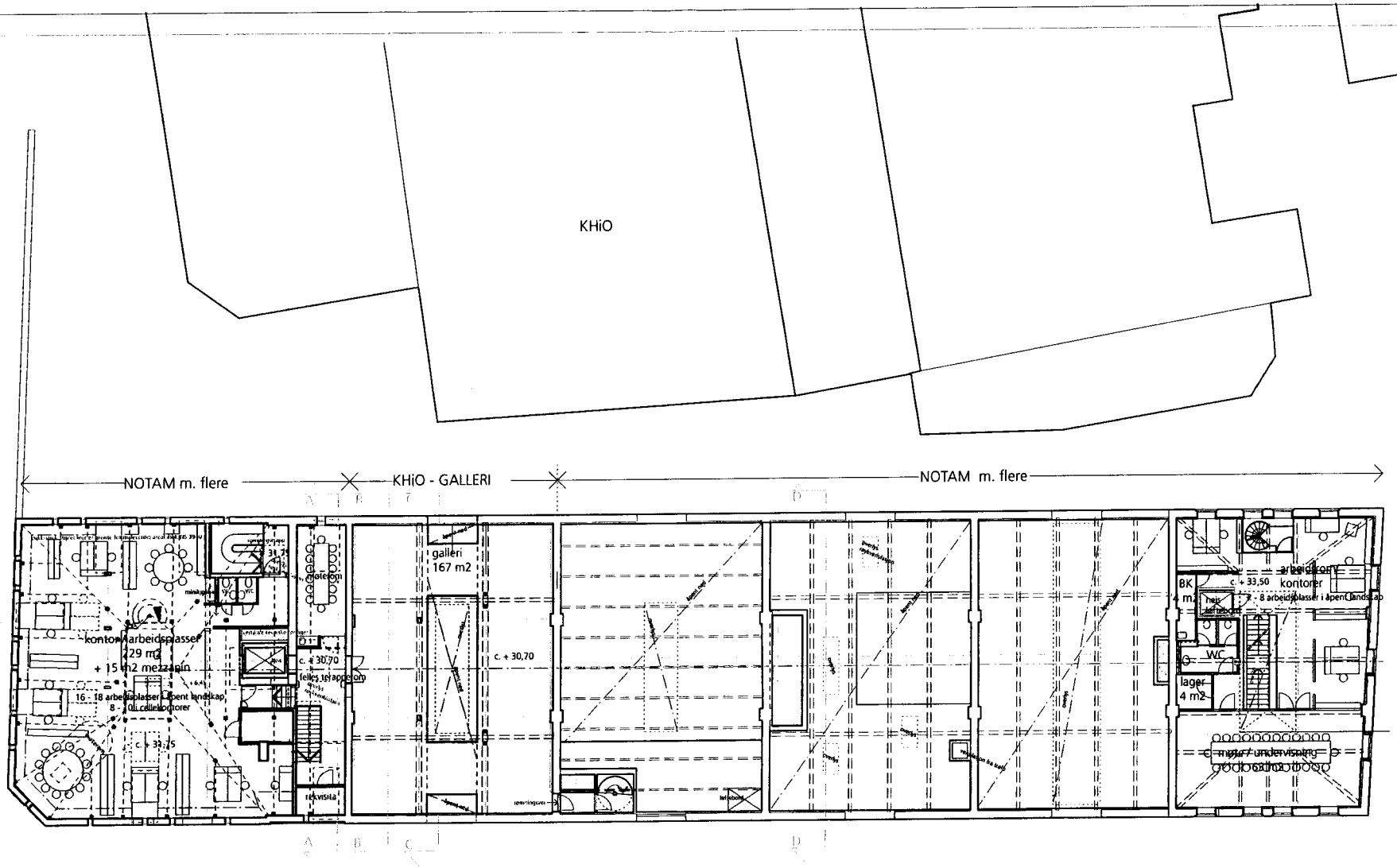
SEILDUKSFABRIKKEN

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

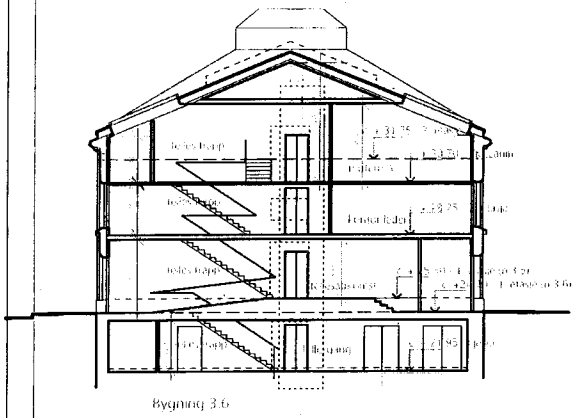
PLAN - 3. etasje - OMBYGGING

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

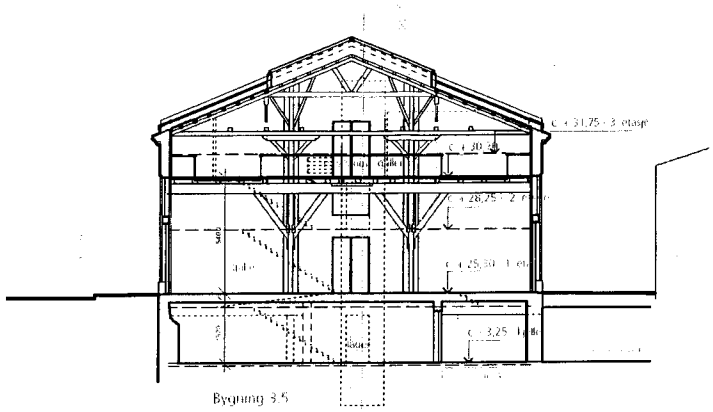
TEGN. NR.

2.04 C



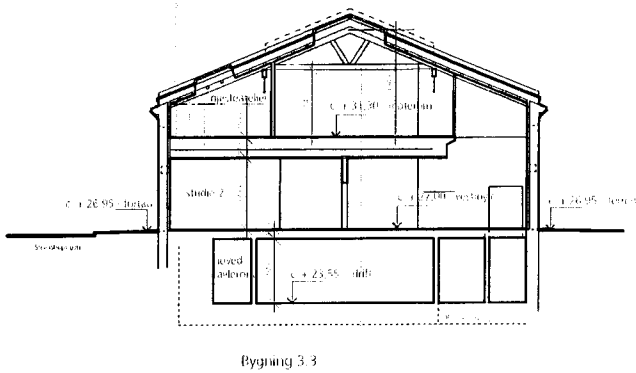
Bygning 3.6

SNITT A - A



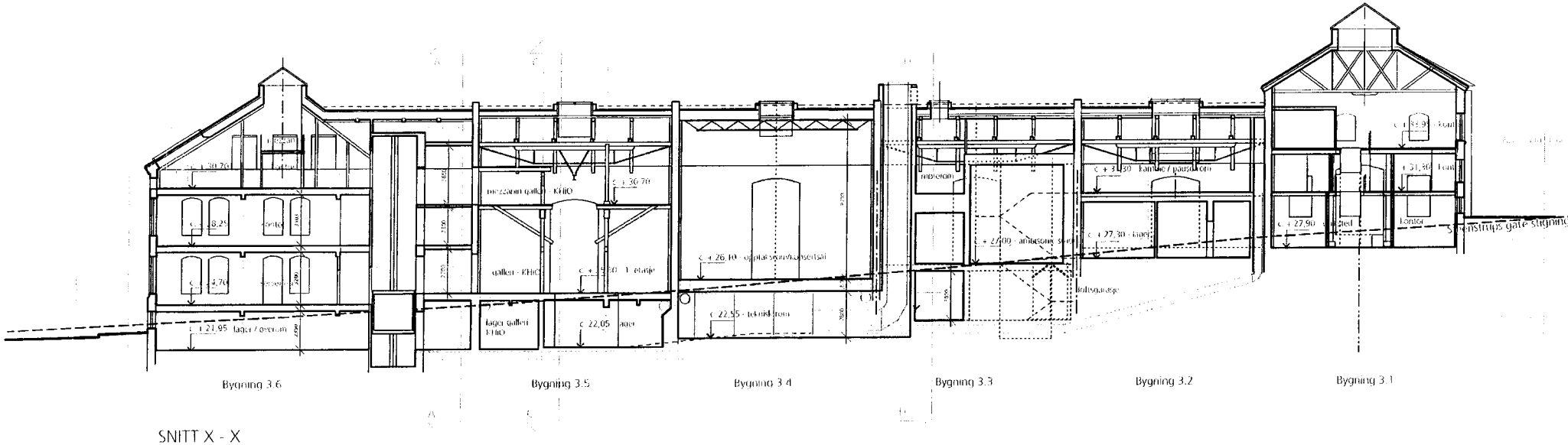
Bygning 3.5

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

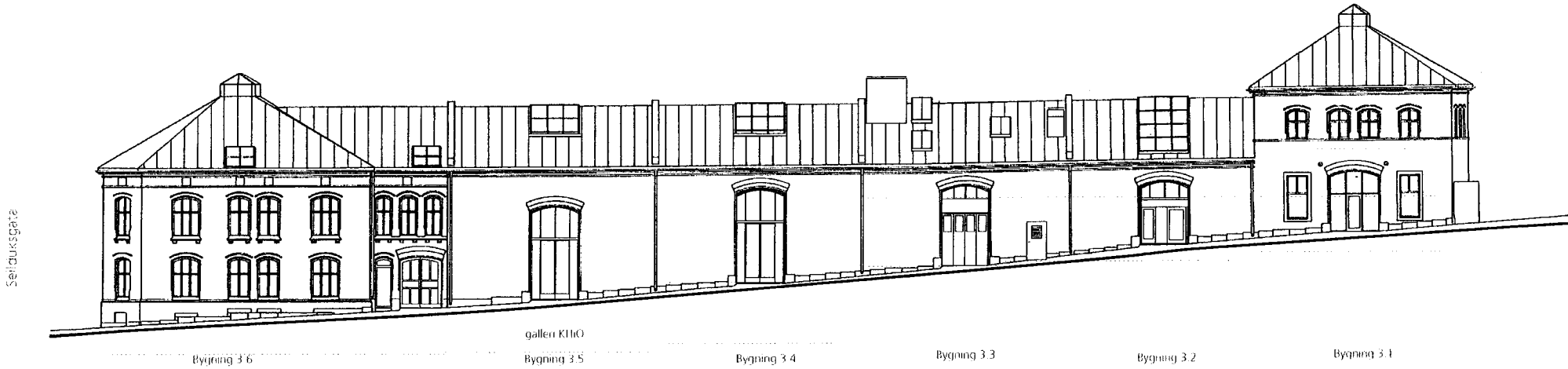
OPPDR. NR. 2009-08 | MÅL 1 : 250 | OSLO 16.06.2010 | SIGN: kø

SAM ARK

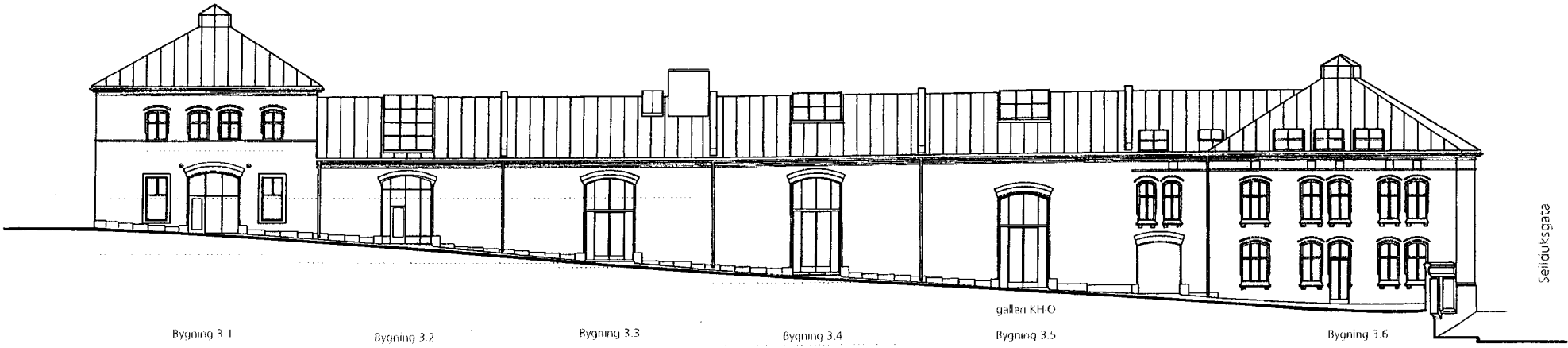
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51

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

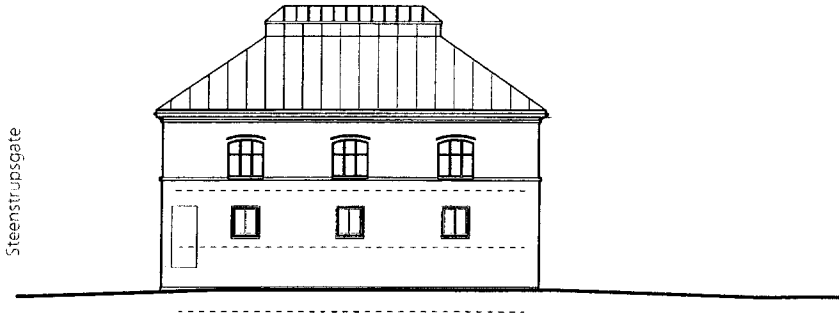
SAM ARK
SIVILARKITEKTER MNAL
FROGNERVEIEN 22 • 0263 OSLO
samark@samark.no • tel 22 12 99 61 fax 22 12 99 51

TEGN. NR.

2.06 A

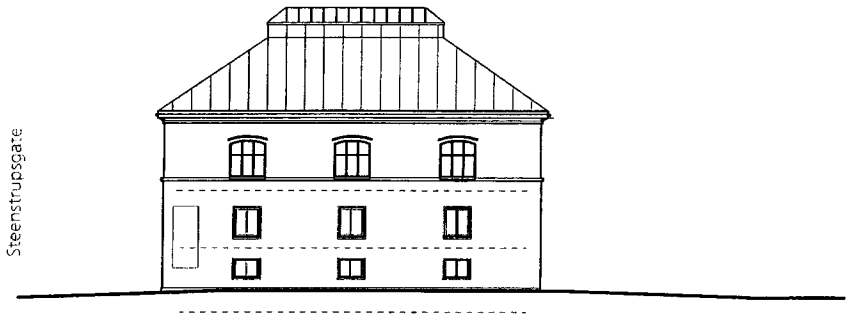
Bygning 3.6

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

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

SAMARK AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 06.07.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
10-016	201000793-4	Eigil Jakobsen, 23 42 26 36	532

FOSSVEIEN 24, EIENDOM 228/46, BYGNING 3. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - ANMODNING OM BYDELENS UTTALELSE

Saken var oppe til behandling på møte i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 5. juli 2010 (sak 52/10).

Byutviklingskomiteen vedtok følgende enstemmige uttalelse:

Byutviklingskomiteen vil ikke ta stilling til søknaden på det nåværende tidspunkt. Vi etterlyser mer informasjon om den planlagte serverings- og konsertvirksomheten, herunder åpningstider, tegninger for serveringsstedet med hensyn til universell utforming/tilgjengelighet for bevegelseshemmede og en beskrivelse av hvor inngangen til stedet skal være. Vi ønsker også informasjon om planer for lydisolering av konsertlokalene.

Vi ber om at denne informasjonen også sendes berørte naboer, både juridiske og reelle. Vi ser også gjerne at tiltakshaver kommer til åpen halvtime på Byutviklingskomiteens neste møte 30. august for å redegjøre i saken.

(Møtet avholdes i bydelsadministrasjonen, Markveien 57, inngang Korsgata. Åpen halvtime starter kl. 17.30).

Med hilsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen

Kopi til: Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
23 JUN 2010
Saksnr.: 2010 7793-1
Arkivbet.: 532

Fra: Mina Andersen [mina_andersen@hotmail.com]
Dato: 22/06/2010 14:13
Til: <postmottak@bga.oslo.kommune.no>
Kopi:
Emne: protest mot bruksendring/utbygging av Fossveien 24
Vedlegg: Borettslaget Seilduksgata 2 uten kommentarer.doc (32 kB)

Vi sender dere på vegne av Borettslaget Seilduksgata 2 en kopi av vår protest mot utbygging av Fossveien 24- Bydning 3-Seilduksfabrikken

For styret

Med vennlig hilsen

Mina Andersen

Nye Windows 7: PCen som passer for deg. Finn ut mer.

Lukk vindu

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

Kopi:Plan-og bygningsetaten, Oslo
Berørte naboer

For Borettslaget Seilduksgata 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
09 SEPT 2010
Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Samark AS
Frognerveien 22
0263 OSLO
samark@samark.no

Oslo komm
Bydel
Dato: 07092010
Arkivkode: 531
09
Saksn 201007893-6
Ar 532

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201007789-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth

Byggeplass:	FOSSVEIEN 24	Eiendom:	228/46/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Jensen Eiendom	Adresse:	Strandveien 50, 1366 LYSAKER
Søker:	Samark AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - FOSSVEIEN 24

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93

Søknaden omfatter ombygginger og bruksendring av bygning 3 på Seilduksfabrikken. Tiltaket medfører også noen mindre fasadeendringer. BRA = 3669 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.06.2010. 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:
Tiltaket er bygning 3 på den gamle Seilduksfabrikkens område.
Bygningen er utført i rød teglstein og er i 3 etasjer. Hovedfasaden vender ut mot Steenstrupsgaten.
Ombyggingen medfører minimale fasadeendringer.
Innvendig planlegges det nytt serveringssted, gallerier, konsertlokaler, lydstudioer og lignende. Deler av tidligere ikke utgravd kjelleren graves ut for plassering av nye tekniske rom.
Nytt BRA blir 3669 m².

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til spesialområde – bevaring (kultur, undervisning, bevertning, kontor, industri) gjennom reguleringsplan S-3851, vedtatt 20.06.2000.
Det kreves uttalelse fra Byantikvaren i alle byggesaker.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i uttalelse datert 27.08.2010 ingen merknader til bruksendring og innvendige endringer. Når det gjelder de omsøkte fasadeendringene har Byantikvaren noen merknader ang. vinduenes utforming og fargesetting, med anbefaling av løsninger.
Søker har i ettertid revidert fasadetegningene etter Byantikvarens anbefalinger. Plan- og bygningsetaten har ikke krevd ny nabovarsling for disse endringene, da de er minimale og ikke til ugunst for naboer og gjenboere.

Protester/bemerkninger:
1. Det er innkommet protester fra følgende varslede naboer/gjenboere:
   Sameiet Steenstrupsgate 13, Borettslaget Steenstrups gate 15/Seilduksgata 4 og Borettslaget Seilduksgata 5, felles brev datert 20.06.2010
2. Borettslaget Seilduksgata 2, brev datert 22.06.2010
3. Mads Breckan Claudi og Nina Marie Andersen, Seilduksgata 3A, brev datert 22.06.2010
4. Mira Leonora Rusdal og Torstein Rusdal, Seilduksgata 3A, vedlegg til e-post datert 21.06.2010
5. Marit Hole, Seilduksgata 3B, brev datert 21.06.2010
6. Lena Hagberg, Seilduksgata 3A, vedlegg til e-post datert 21.06.2010
7. Ragnhild Bakke, styreleder i Sameiet Seilduksgata 3, e-post datert

I tillegg er det innkommet følgende bemerkninger fra eiendommer som ikke er nabovarslet, da de ikke er naboer eller gjenboere.
1. Erik Meyn, Seilduksgata 6, brev som vedlegg til e-post datert 22.06.2010
2. Anne Kibsgaard, styreleder i Sameiet Steenstrupsgate 16, datert 21.06.2010

Alle protestene går i hovedsak på etablering av et nytt serveringssted, som de frykter vil bli til sterk sjenanse for naboskapet. Grünerløkka har nok serveringssteder andre steder, og Steenstrupsgate, som til nå har vært en stille bygate, vil kunne endre karakter med økt trafikk, støy og bråk i forbindelse med nytt serveringssted med alkoholservering. En av protestene viser til at etablering av nytt serveringssted er i strid med blekksprut-vedtaket for Grünerløkka, som er et vedtak fra Bydelen om lokalisering av skjenkesteder. Noen av protestene går også på at nytt konsertlokale kan gi ytterligere uønsket støy i boligområdet.
Alle protestene mener at nabovarslingen ikke har vært gjennomført riktig etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:
I tilsvar til protestene av 23.06.2010 uttaler ansvarlig søker bl.a:
"Tiltaket ble nabovarslet i rekommandert sending den 2. juni 2010. Det ble sendt vedlagte følgebrev samt utfylt nabovarslingsskjema til berørte naboer og gjenboere etter loven med forskrifter og veiledninger samt PBEs anvisning og rutiner.(.....) Noen uttalelser antyder at nabovarslingen ikke har fulgt lovens retningslinjer. Dette tilbakevises på det sterkeste.(...)
Reguleringsplanen hjemler for et serveringssted i bygning 3. Med etablaringen 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 allmennheten og utover kantinens begrensede åpningstid, som et møtested mellom KHiO, virksomhetene i bygning 3 og bydelens og byens innbyggere. Søknaden tar ikke stilling til hva slags serveringssted, åpningstid og profil. Det er ikke gjort avtale med potensielle drivere. Skjenkebevilling må eventuelt søkes av drifter av stedet. Dette vil avklares etter hvert. Vi har stor forståelse for naboenes frykt for uro og støy, og vi vil dette med i det videre detaljeringsarbeidet. Men vi mener likevel at en kulturinstitusjon som KHiO som nå kan bli styrket med 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."

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Bygningens eksteriør forandres kun som mindre fasadeendringer tilpasset den nye bruken. Fasadetegningene er justert i forhold til Byantikvarens råd og anbefalinger. Bygningens volum, hovedform og materialbruk endres ikke.

De protesterende anfører at nabovarslingen ikke har vært gjort forskriftsmessig og at varslene ble mottatt for sent og for nær fellesferien for at fellesskapet kunne gå gjennom søknaden på en tilfredsstillende måte.

Plan- og bygningsetaten bemerker at alle naboer og gjenboere til den aktuelle bygningen er nabovarslet ved angitte hjemmelshavere ifølge eiendomsregisteret, slik loven krever. Den interne varslingen av sameiere og borettshavere er et privat ansvar som tilligger forvaltningsmyndigheten av eiendommen. Nabovarslene var utsendt 2. juni med relativt god margin til fellesferien. Plan- og bygningsetaten har funnet at nabovarslingen er gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 94 nr.3.

Protestene går i hovedsak på etablering av et nytt serveringssted i en gate som frem til nå har vært en stille og fredelig bygate. Det antas at serveringsstedet vil bli et skjenkested av alkohol, og erfaringene fra Grünerløkka er at dette betyr urimelig mye mer nattebråk. Noen av protestene uttrykker også bekymring for at nye konsertlokaler og lydstudioer vil være med på å øke støynivået i området.

Plan- og bygningsloven § 12-4 bestemmer at en reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Videre heter det at reguleringsplan skal følges ved avgjørelse om søknad om tillatelse. Omsøkte byggetiltak er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og søknaden må etter pbl §12-4 godkjennes.

Etaten påpeker at bestemmelser om hva som kan serveres i et godkjent serveringssted ikke tilligger plan- og bygningsloven, men avgjøres av andre myndigheter. Ethvert tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven og tilhørende tekniske forskrifter, må utføres i henhold til forskriftenes krav ut fra bruken av lokalene mht blant annet støyisolering. Plan- og bygningsetaten legger derfor til grunn at nødvendig lydisolering vil bli gjennomført og at støyen ikke vil bli plagsom for boligområdet.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv
Fasadeendringene som gjøres er minimale og godt tilpasset den bevaringsverdige bygningen. Byantikvarens råd og anbefalinger er etterkommet i reviderte fasadetegninger og plantegning av første etasje. Kravene i pbl § 74.2 og § 92, 3. del anses ivaretatt.

Universell tilgjengelighet.
Bygningen er utført slik at kravet til universell tilgjengelighet er ivaretatt.
Det etableres to nye heiser i bygningen.

Konklusjon
En bygning regulert til spesialområde bevaring gjennomgår innvendig ombygging og bruksendring i samsvar med gjeldende regulering, og er ikke avhengig av noen dispensasjoner fra plan- og bygningsloven.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201007789			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	2.01B	31.05.2010	11/8
Plan 2. etasje	2.03C	31.05.2010	11/10
Plan 3. etasje	2.04C	31.05.2010	11/11
Snitt	2.05A	16.06.2010	11/12
Fasader A	2.07A	05.06.2010	11/13
Plan 1. etasje	2.02. D	31.08.2010	23/3
Fasader	2.06 B	31.08.2010	23/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201007789	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
965340343 NEAS ASA	PRO/KPR for brannteknikk, tkl.3
981269292 SAMARK AS	SØK, tkl.2 PRO/KPR for komplett arkitekturprosjektering, tkl.2

Løfteinnretninger/heis:

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførsel og kontroll av utførsel må være innsendt og godkjent.
2. Avfallsplan og /eller miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.
4. Arbeidstilsynets samtykke må foreligge.

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

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:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Sameiet Jensen Eiendom, Strandveien 50, 1366 LYSAKER, firmapost@brjensen.no
Sameiet Seilduksgata 6, v/Erik Meyn, Seilduksgata 6, 0553 OSLO, erik.meyn@gmail.com
Sameiet Steenstrupsgate 16, v/Anne Kibsgaard, Steenstrupsgate 16 A, 0554 OSLO, akibsgaard@hotmail.com
Mads B. Claudi og Nina Marie Andersen, Seilduksgata 3 A, 0553 OSLO, Nina.Andersen@grindaker.no
Sameiet Seilduksgata 3, v/Ragnhild Bakke, Seilduksgata 3, 0553 OSLO, ragneba@gmail.com
Mira Leonora Rusdal og Torstein Rusdal, Seilduksgata 3 A, 0553 OSLO, miraleonora@yahoo.no
Sølvsmiekvartalet, v/Svanhild Storbråten, Steenstrups gate 16, 0554 OSLO, Svanhild@akasie.no
Sameiet Steenstrupsgate 13 med flere, v/Semming Austin, Steenstrupsgate 13, 0554 OSLO, semminga@online.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 31.08.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	201000793-5	Lasse Elden, 23 42 26 75	532

GNR 228 BNR 46 - BYGNING 2 - SEILDUKSFABRIKKEN - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - MEDISINSKFAGLIG UTTALELSE

Bydelsoverlegen er viser til mottatt henvendelse fra Samark AS av 23.06.2010 i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Vurdering

Bydelsoverlegen har erfaring med at det i forbindelse med virksomheter som benytter tekniske installasjoner, som musikk-, vifte- og/eller ventilasjonsanlegg eller lignende innretninger, lett kan forårsake sjenerende støy for nærliggende boliger.

For virksomhet hvor det finnes boliger i samme eller tilstøtende bygg anbefales det at virksomheten kontakter akustisk konsulent for å finne gode og varig løsninger som ikke medfører sjenerende støy for omkringliggende boliger.

Der virksomheten har levende musikk og/eller benytter musikkanlegg i lokalene bør dører og vinduer holdes lukket for å unngå unødvendige støyplager.

Lydnivået på publikumsområder må ikke overskride Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier, se under.

Borettslaget Seilduksgata 2 har sendt inn protest i forbindelse med etablering av serveringssted på hjørnet av Steenstrupsgate/Seilduksgata. Borettslaget Seilduksgata 2 ytrer bekymring knyttet til forhold som støy, trafikk og ordensproblemer for familiene som bor i borettslaget.

Lovverk

Det vises til *lov om helsetjenesten i kommunene* § 3-5 (Medisinsk-faglig rådgivning), som sier at bydelsoverlegens tilråding og begrunnelse alltid skal følge saken når kommunen behandler saker om miljørettet helsevern med videre.

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen forutsetter at støynivåene fra alle tekniske installasjoner (vifte- og ventilasjonsanlegg og lydanlegg for musikk) tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk.

Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier for lydnivå i lokaler og publikumsområder overholdes, se under:

	Målt lydnivå dBA "F" L_{eq}	*Målt lydnivå dBA "F" Lmaks*	*Målt lydnivå dBC "PEAK" Musikk*
Anbefalte grenseverdier fra Folkehelseinstituttet:	**95**	**110**	**130**

Med hilsen

Finn Bovim
bydelsoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Kopi til: SAMARK AS, Frognerveien 22, 0263 OSLO (samark@samark.no).
Borettslaget Seilduksgata 2, 0553 OSLO (mina_andersen@hotmail.com).