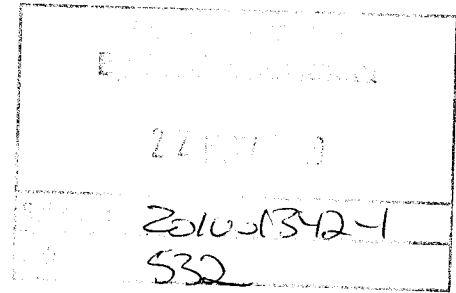




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO
postmottak@bga.oslo.kommune.no



Dato: 22.11.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201011453-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

OVERSENDELSE TIL BYDEL GRÜNERLØKKA - MARKVEIEN 59 B

— Viser til søknad om tiltak mottatt 10.09.2010, vedrørende bruksendring til bevertning.

Søknaden sendes over til bydelen for uttalelse da tiltaket innebærer bruksendring av 88 kvm av 1. etasje til bevertning. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med forretning i 1. etasje, og det søkes om dispensasjon fra forretningsformålet.

Det bes om en uttalelse innen 4 uker.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2010 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

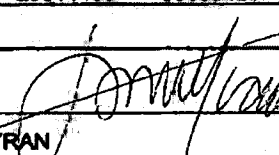
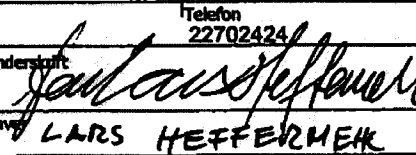
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ✓ Rammetillatelse	Benærer tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser ✓ Ja Nei
	Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket.
Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 Annet ledd Ja ✓ Nei	Benærer tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulkumlnneloven § 25, andre ledd? Ja ✓ Nei
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning Hvis nei, vedlegg Søknad om lokal godkjenning ✓ Ja Nei	Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.	

Søknaden gjelder							
Eiendom/ Byggested	Gnr. 228	Bnr. 199	Festnr.	Seksjonsnr. 3	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Oslo
	Adresse Markveien 59				Postnr. 0550	Poststed Oslo	
Planlagt bruksformål	Bolig Fritidbolig Garasje ✓ Annet			Beskriv	Bygningstype byggård, bolig og forr.		
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		Nytt bygg *)				
	Endring av bygg og anlegg		Tilbygg, påbygg, underbygg *)			Fasade	
			Konstruksjon	Reparasjon	Ombygging		
	Endring av bruk	✓	Bruksendring	Vesentlig endring av tidligere drift		serveringssted	
	Riving		Hele bygg *)	Delar av bygg *)	Anlegg		
	Endring av bruksenhet i bolig		Oppdeling	Sammenføyning			
*) Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon skal legges ved							

Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til		Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1		
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1		
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1	2	
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1	3	
Tegninger	E	1	4	
Redegjørelser/kart	F	1		
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1		
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H			✓
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I			✓
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J			✓
Andre vedlegg	Q	1		✓

Erklæring og underskrift					
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.					
Ansvarlig søker for tiltaket			Tiltakshaver		
Foretak Petter Yran & Bjorn Storbraaten Arch.	Organisasjonsnr. 853606162		Navn HEFFCO EIENDOM AS		
Adresse Frognerstranden 2			Adresse Slømdalsveien 72 / postboks 198		
Postnr. 0250	Poststed Oslo		Postnr. 0319	Poststed Oslo	
Kontaktperson SØREN YRAN	Telefon 23014400	Mobiltelefon 90689426	Evt. Organisasjonsnr.		
E-post soren@yrsa.no			E-post	Telefon 22702424	
Dato 30910	Underskrift 		Dato 30910	Underskrift 	
Gjenta med blodbolstaver SØREN YRAN			Gjenta med blodbolstaver LARS HEFFERMEIK		

Vedlegg til søknad om brukendring

VEDLEGG B1

Fra forretningslokale til serveringssted

Markveien 59 B Oslo, Gnr 228, Bnr 199, Seksjon 3, Oslo Kommune

26/8-2010

Vi søker om DISPENSASJON fra Reguleringsbestemmelsenes §1, i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak bruksendring for seksjon 1 etasje, Markveien 59, Gnr.228,Bnr.199, Oslo Kommune.

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsenes §1, formål, da formålet er definert til forretning (i 1 etasje) og det søkes med dette om dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål, slik at bruksendring kan tillates til bevertningssted.

Det bør kunne innvilges dispensasjon i dette tilfelle, da forutsetningene i plan og bygningslovens § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Hensynet bak regulering til forretningsformål i 1981 må ha vært å etablere (fortsette) en regulering av området der det var naturlig med boliger i øvre etasjer og næringsvirksomhet i første etasje mot gatene. Planens intensjon synes å være å etablere / sikre (fortsette) et levende gateområde, samtidig som boligarealer skulle sikres i øvre etasjer for at bydelen skulle være levende til alle døgnets tider på en bymessig måte. Særlig var det tanke om å trekke folk til området. Dette hensynt blir ikke skadelidende ved at det endres fra butikk til bevertningssted innenfor planområdet. Etablering av serveringssted bidrar enda i større grad til å gjøre Markveien til et attraktivt område for beboere så vel som besøkende.

Begrunnelse:

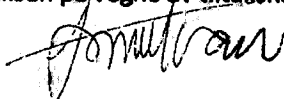
Reguleringsplanen er utidsmessig og ble utarbeidet for 30 år siden og vedtatt for 29 år siden og er ikke i samsvar med den utvikling og urbanisering som Grünerløkka og Markveien har gjennomgått. Det er i 2010 og tiden som kommer et yrende liv og behov for levende publikumsrettede formål slik som bevertningssteder er. I kvartalet som omfattes av planen er det allerede flere bevertningssteder, i nabobygg og overgaten. Etter det man kan se i kommunens arkiver er det gitt tilsvarende dispensasjoner, bl.a i Markveien 57. Vedlagte fotografier viser byggets plassering og nabobygg med bevertningssted (bruksendret i forhold til samme reguleringsplan). Det viser seg at utviklingen i området de siste 30 år trekker i retning av at det aksepteres servering i tillegg til forretninger. Innvilgelse av dispensasjon i dette tilfelle vil være i tråd med denne utvikling for denne delen av Grünerløkka, og vil ikke virke avvikende i forhold til området som sådan.

Det blir ingen negative konsekvenser for nærområdet dersom det innvilges dispensasjon. Det blir sannsynligvis ikke mer støy fra restauranten pga servering, ettersom dette skal skje innendørs. Trafikkbildet blir heller ikke nevneverdig endret (vert imot anses det å være mindre trafikkbelastning til serveringssted i forhold til dagens forretning). Det anses ikke å være negativt for bygget i seg selv med bruksendring. De forretningsvinduer som er typiske for byggets arkitektur søkes bevart og uendret og egne seg svært godt til visuell kontakt mellom en restaurant og gatelivet.

Omregulering eller endring av reguleringsplan anses svært lite hensiktsmessig eller nødvendig, og vi mener dispensasjon bør kunne innvilges. Siden det allerede er flere tilfelle av bruksendring i området, taler det for at også denne dispensasjonen må kunne innvilges. Sett i lys av bystyrets beslutning om å gjøre denne gaten til en levende gågate, vil denne type næringsvirksomhet være svært ønskelig i et urbant kontekst. Dette var ikke forutsatt på samme måte da gjeldende plan ble vedtatt for nesten 30 år siden.

Med vennlig hilsen på vegne av tiltakshaver,

Søren Yran
Siv.ark.MNAL



Dispensasjonssøknaden varsles til alle berørte naboer i rekommandert brev, Gjenpart av nabovarsel og kvittering for nabovarsler sendes separat.

VEDLEGG F1

Til

Plan og bygningsetaten,Oslo Kommune

Oslo 3.september, 2010

Vedr: Markveien 59B, 0550 Oslo
Gnr. 228, Bnr.199, Oslo Kommune

BRUKSENDRING

Det søkes om bruksendring for forretningslokalet i 1 etasje mot Markveien.
Vi søker om tillatelse til bruksendring til serveringssted ihht vedlagte dokumenter.

DISPANSASJONSSØKNAD

I reguleringsbestemmelsene S 2546, datert 1.juni 1981 er det definerte formål "bolig, forretning, industri, med mer." Det søkes om dispensasjon fra disse bestemmelser, slik at formål "serveringssted" kan tillates. (vedlegg B1)

NABOVARSEL

Berørte naboer (i hht vedlagte oversikt fra PBE vedlegg C2) er varslet pr rek. Brev 14.08.10
Ihht kvittering vedlagt C1
Innsigelser eller kommentarer er ikke mottatt som følger pr 3.september 2010.

Generell beskrivelse/ redgjørelse av tiltaket:

Søknad om tillatelse til bruksendring, forretningslokalet ønskes benyttet til serveringssted.

Tiltakshaver: Heffco Eiendom AS

Søker: PETTER YRAN & BJORN STORBRAATEN ARCH AS (sentral godkj)
Saksbehandler Siv.Ark.MNAL Søren Yran

Generell info:

Bygget er en typisk Grünerløkkagård, bygget i 1859, beliggende i nedre del av Markveien, ved siden av Grünerløkka sykehjem. Det har vært foretatt oppgraderin (WC i 1934) og ombygget forretning i 1960. I første etasje er forretningslokaler og øvrige etasjer er boliger.



Markveien 59, pr juli 2010

Forhåndskonferanse er ikke avholdt, men ved forundersøkelse av tiltakshaver i ekspedisjonen til PBE har vi fått opplyst at gjeldende reguleringsplan kan legges til grunn for søknad om tillatelse til tiltak.

Plan-status:

Tomten omfattes av reguleringsplan S- 2546, vedtatt 1.06.1981. Formålet er definert til Byggeområde for boliger med forretning i 1.etasje.

Det er ingen ytre konsekvenser med tanke på grad av utnytting, høyder eller annet som konsekvens av tiltaket.

Beskrivelse av tiltakets art:

Tiltaket er tenkt som bruksendring fra butikk til serveringssted. Forhold til reguleringsbestemmelser:

Grad av utnytting:

Det er ingen endringer og av tiltaket, da det gjelder endret bruk av eksisterende forretningslokalet i seksjon 3 til serveringssted, planlagt sushi-bar. Arealet er 88m² BRA.

Tiltakets sikkerhet mot naturskade

Det vises til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/97 - Arealplanlegging og utbygging i fareområder.

Tomten vurderes som sikre grunnforhold, uten ras- eller skredfare, og ikke endrede forhold når det gjelder det omsøkte tiltak.

Miljøforhold:

luft- og støyforurensing fra trafikk ansees som typisk for området , og ubetydelige for denne søknad om bruksendring.. Bystyrevedtaket om å gjøre denne delen av Markveien til Gågate vil naturlig nok redusere veitrafikkstøy.

Radon:

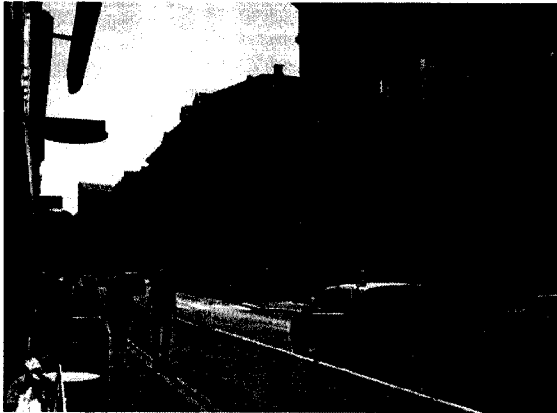
Ingen spesielle forhold blir undersøkt i forb. med prosjektering før igangsettingsøknad, da dette er et eksisterende hus

Biologisk Mangfold:

Ihht påskrift på kart er det forekomster i kartutsnittet, men som man ser på vedlegg D3 er det ingen sak som gjelder det omsøkte tiltak.

Estetisk redegjørelse

Huset er et tradisjonelt bygg i området, fra 1859, og det estetiske uttrykk blir ikke endret av tiltaket, ettersom det ikke er tenkt ytre forandringer. Bygget er nylig rehabilitert.



Gatebilde sydover i Markveien 59 sentralt i bildet.

Tiltakshaver ønsker at den eksisterende fasade skal beholde sin strøksmessige typiske karakter. Fjernvirkningen av bygget er del av Grünerløkka-preget, og vil være diskret og harmonisk i et helhetlig perspektiv og vil ikke bli endret.

Her er noen eksempler på karakteristiske bygg/ nabobygg og gatebilde:



Markveien sett nordover, med Nr 59 sentralt i bildet



Markveien østside (vis a vis) sett sydover



Torbakkgata (Markveien til venstre)



Torbakkgata 9 og 7

Universell utforming:

Formål bevertningssted i 1 etasje vil bli utformet i hht den nye norske standard Universell Utforming av lokaler for reiselivsnæringen, restauranter, så langt det er praktisk mulig i eksisterende bygg.

Gjeldende og relevante standarder:

NS 11001-2009: Universell Utforming av byggverk, arbeids og publikumsbygninger

NS 11010, 2008: Universell Utforming / Tilgjengelighet, krav til merkeordning for reiselivsmål

Samt regler i PBL og forskrifter ihht kontorets egen kvalitetssikringsystem og sjekklister for universell utforming, (revidert Mai 2010) og adkomst og toalettanlegg vil tilfredsstillende rådgiving og normer vist i NBI detaljblader.

Det vil bli søkt om tillatelse til rampe og innbygging av UU-toalett i forb. med innredning, dersom det blir gitt tillatelse til bruksendring.

Arbeidstilsynet:

Plan og redgjørelse blir sendt separat til Arbeidstilsynet (ref egen kopi L-gruppe vedlegg)

Minsteavstand til annen bebyggelse,

Er uendret, og vises på situasjonskartet med tilstøtende nabobygg på begge sider.

PETTER YRAN & BJORN STORBRAATEN ARCHITECTS AS
Frognerstranden 2, 0250 Oslo, Tel: 23014400
Epost: soren@ysa.no
SivillArkitekt MNAL Søren Yran, tel:90689426

Vedlegg til søknad:

Søknadsskjema , signert skjema	O
Vedlegg A1, , opplysninger om ytre rammer	O
Vedlegg B1, Dispansasjonssøknad, (bruksendring fra forretning til serveringssted)	O
Vedlegg C1, Nabovarsling, gjenpart med kvittering rek.sending	O
Vedlegg C2, Kart som viser varslede naboer	O
Vedlegg D1, Situasjonsskart , bygning/eiendom	O
Vedlegg D2, Gjeldende reguleringsplan	O
Vedlegg D3, Kart over områder med biologisk mangfold	O
Vedlegg E 1-4, Tegninger, planer og fasader eksisterende bygg og ny plan bruksndring	O
Vedlegg F1, Redegjørelser (dette brev) med Estetisk redegjørelse	O
Vedlegg G1, Gjennomføringsplan versjon 001, 26-08-2010	O
Vedlegg G2, kopi sentralgodkjenning, ansvarsrett	O
Vedlegg Q1, om Markveien som skal bli gågate	O

(Byantikvaren sier de har ikke kapasitet til å vurdere dette på forhånd og anbefaler
At søknad sendes inn for så å uttale seg innen fire uker fra innsendt byggesak)

Søknader om ansvarsrett

Ansvarlig SØKER for tiltaket er PETTER YRAN & BJORN STORBRAATEN ARCH. AS

Ansvarlig Arkitekt PRO: PETTER YRAN & BJORN STORBRAATEN ARCH.AS

Søknader om ansvarsretter søkes ihht gjennomføringsplan
for lgangsettingstillatelse dersom tillatelse til bruksendring blir gitt.

Med vennlig hilsen

PETTER YRAN & BJORN STORBRAATEN ARCHITECTS AS,

Søren Yran

Siv.ark.MNAL



201011453/5 - Oversendelse til Bydel Grønnerkka - Markveien 59 B

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 22. november 2010 09:42**Til:** POSTMOTTAK**Vedlegg:** 1_Oversendelse_til_Bydel_Grønnerkka.PDF (592 kB) ; 2_Soknad_om_rammetillatelse.pdf (76 kB) ; 3_Redegjørelse_9.pdf (267 kB) ; 4_Soknad_om_dispensasjon_10.pdf (72 kB) ; 5_Avisutklipp_11.pdf (54 kB) ; 6_Reguleringskart_12.pdf (250 kB) ; 7_Situasjonsplan_13.pdf (174 kB) ; 8_Situasjonsplan_-_biologisk.pdf (134 kB) ; 9_Eksisterende_plan_1_etasje.pdf (77 kB) ; 10_Eksisterende_snitt_16.pdf (93 kB) ; 11_Eksisterende_fasade_mot_Markveien.pdf (100 kB) ; 12_Plan_1_etasje_18.pdf (98 kB) ; 13_E-post_19.txt (1 kB) ; 14_Redegjørelse_20.pdf (891 kB) ; 15_Gjennomføringsplan_21.pdf (3 MB) ; 16_Avisutklipp_-_gate_22.pdf (191 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt. Oversendelsesbrevet er i PDF-format og for å lese dokumentet forutsettes det at Acrobat Reader 5.0 eller høyere er installert. Programmet kan lastes ned gratis fra www.adobe.no.

Enkelte vedlegg kan være i andre formater.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1_Oversendelse til Bydel Grønnerkka - Markveien 59 B.PDF (Hoveddokument)
- 2_Soknad om rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
- 3_Redegjørelse.pdf (Vedlegg)
- 4_Soknad om dispensasjon.pdf (Vedlegg)
- 5_Avisutklipp.pdf (Vedlegg)
- 6_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
- 7_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
- 8_Situasjonsplan - biologisk mangfold.pdf (Vedlegg)
- 9_Eksisterende plan 1 etasje.pdf (Vedlegg)
- 10_Eksisterende snitt.pdf (Vedlegg)
- 11_Eksisterende fasade mot Markveien.pdf (Vedlegg)
- 12_Plan 1 etasje.pdf (Vedlegg)
- 13_E-post.txt (Vedlegg)
- 14_Redegjørelse.pdf (Vedlegg)
- 15_Gjennomføringsplan.pdf (Vedlegg)
- 16_Avisutklipp - gate.pdf (Vedlegg)