



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

BYDEL GAMLE OSLO	
Saksnr.	10/945
Dato	22 JUL 2010
Saksbeh.	ANRI
Arkivnr.: 532.7	Dok.nr.: 3
Avskr.måte	Sign..

KOPI

Bjerke Arkitektkontor
Måltrostveien 2 B
0786 OSLO
arkbjerk@tele2.no

Dato: 22072010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201005691-13 Saksbeh: Nina Ubisch
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: TØYENGATA 1 Eiendom: 230/332
Tiltakshaver: Oslo Kebab og Pizza Huset ANS Adresse: Tøyengata 1, 0190 OSLO
Søker: Bjerke Arkitektkontor Adresse: Måltrostveien 2 B, 0786 OSLO
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Bruksendring

RAMMETILLATELSE - TØYENGATA 1

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

Søknaden omfatter bruksendring av deler av 2. etasje til bevertning, som en utvidelse av driften i 1. etasjer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b og c og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningssetaten den 18.05.2010, med suppleringer mottatt 02.06.2010 og 16.07.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra regulert formål og krav til toaletter tilpasset bevegelseshemmede.

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

Søknaden:

Det søkes om bruksendring av bygningens 2. etasje fra lager til bevertning, fasadeendring i form av montering av en gripestang på tak i forbindelse med rømningsvei, samt reparasjon av byggeteknisk installasjon i form av vedlikehold.

Bygningsmessig omfatter tiltaket fjerning av lettvegger, samt etablering av nye toalett – og garderobeløsninger.

Tiltaket medfører dispensasjon fra arealformål for utvidelse av bevertningsdriften, samt dispensasjon fra teknisk forskrift § 10-32 vedrørende krav til toalett utformet for bevegelseshemmede.

Branntekniske forhold: Lokalene i 1. etasje har direkte rømning via hoveddør og via lager ut til Tøyengata. Rømning fra plan 2 kan skje via trapp ned til plan 1, eller ut vinduene. Ved vindu mot nord skal innfestingen av stålgritter endres, slik at det kan åpnes innenfra, samt at det etableres en gripestang.



Plan- og bygningssetaten
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

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til spesialområde – bevaring med formål forretning og kontor i S-3242, vedtatt den 15.05.1991. I henhold til reguleringsbestemmelsene § 3 kan 2. etasje mot Grønlandsleiret benyttes til kontorer.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren uttaler seg til tiltaket i brev datert 08.07.2010. Etter Byantikvarens vurdering innebærer ikke det omsøkte tiltaket vesentlige inngrep. Byantikvaren kan derfor anbefale gripestang på tak, forutsatt at dette er den eneste fasadeendringen.

Arbeidstilsynet gir sitt samtykke i brev datert 15.07.2010.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering:Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket medfører fasadeendring i form av etablering av en gripestang på taket, plassert ved gesims. Tiltaket er beskjedent, og endrer ikke bygningens karakter i nevneverdig grad. Tiltaket anses å oppfylle de estetiske kravene i plan- og bygningsloven.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsformål og teknisk forskrift, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Reguleringsformål:

Eiendommen er regulert til formålet forretning og kontor. Eiendommen er regulert til forretning og kontor. I reguleringsbestemmelsenes § 3 heter det at "1. etasje mot Grønlandsleiret (...) skal utnyttes til forretninger. 2. etasje mot Grønlandsleiret kan utnyttes til kontorer. 1. etasje mot Tøyengata kan utnyttes til forretninger." En bruksendring til bevertning i 2. etasje er i strid med reguleringsformålet, og avhengig av dispensasjon fra planen.

Ansvarlig søker påpeker at lokalet som søkes bruksendret, er på 27 m². Økningen i antall sitteplasser er beskjeden, med rundt 20 plasser. Tiltaket medfører ikke etablering av noe nytt bevertningssted, men utvidelse av en drift det ser ut til at området har behov for. Søker kan ikke se negative konsekvenser ved virksomheten, men anser det som lite produktivt å ha en tilnærmet tom lagerplass i 2. etasje, midt i sentrum.

Hensikten med å fastsette arealformål er delvis å sikre forutsigbarhet i samfunnets bruk av arealene, delvis å sikre at de ulike formålene får en dertil egnet plass. En bruksendring i strid med arealformål vil ikke sikre forutsigbarhet i bruken av arealene. Samtidig er det et press på bruken av arealene i Oslo sentrum, og Plan- og bygningsetaten kan se at det vil være uhensiktsmessig å beholde tomme lagre i dette området.

Bruksendringen anses å ha minimale konsekvenser for omgivelsene – da økningen i antall sitteplasser er beskjeden, anses bruksendringen å ikke medføre nevneverdig økning i antall gjester. Bruksendringen kan medføre at flere spiser i lokalene, i stedet for utenfor, og dermed minke driftens belastning på omgivelsene. Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Teknisk forskrift:

Det søkes om dispensasjon fra krav om toalett for bevegelseshemmede, med bakgrunn i bygningens meget beskjedne størrelse og spesielt krevende planløsning. Ansvarlig søker peker på at bygningen er regulert til spesialområde – bevaring, og at tilrettelegging av byggverket kan komme i strid med vernehensyn. Det er ikke plass til toalett i 1. etasje, og det er ikke installert heis i bygget. Toalettene er derfor kun tilgjengelige via en trapp. Ansvarlig søker peker imidlertid på at det vil være mulig å innrede et toalett for bevegelseshemmede i 2. etasje, ved at personalets garderobe benyttes som forrom for toalettet.

Kravet finnes i teknisk forskrift 10-32, der det står: I publikumsbygninger med toalett, garderobe eller sanitærrom for publikum skal et tilstrekkelig antall slike rom, minst ett, være utformet og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

Plan- og bygningsetaten kan se det vil være vanskelig å oppfylle kravene til tilrettelagte toaletter fullt ut, i den grad at adkomsten til dem også er trinnfri. Etaten bemerker imidlertid at det finnes mange former for bevegelseshemming, noen kan gå i trapper, men kan trenge mer plass på toalettet. Dette gjelder for eksempel foreldre med små barn.

En av grunntankene i universell utforming er at hovedløsningen skal kunne benyttes av flest mulig. Plan- og bygningsetaten har diskutert løsningen med søker per telefon, og fått inntrykk av at det vil være mulig å endre rominndelingen, slik at det etableres et større toalett i 2. etasje som i større grad enn innsendte løsning, imøtekommer plasskravene, og dermed vil være brukbart for flere. Teknisk forskrift krever også at toalettet tilpasses orienteringshemmede, og Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger grunner for at dette kravet ikke kan oppfylles.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt dersom rominndelingen endres noe, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon

Tiltaket omfatter bruksendring av 2. etasje fra lager til bevertning. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket kan gjennomføres uten å berøre verneverdiene knyttet til byggverkets ytre, og med minimale konsekvenser for omgivelsene. Krav til tilrettelegging for bevegelseshemmede oppfylles ikke fullt ut, men etaten finner at det kan gis en dispensasjon fra kravet, under forutsetning av at standardløsningen forbedres noe.

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201005691			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	27.04.2010	1/27
Snitt A-A	591-203	26.04.2010	1/33
Fasade sydvest	591-206	26.04.2010	1/35
Plan 2. etasje			7/2
Snitt B-B			7/3
Fasade nordvest			7/4
Fasade vest			7/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201005691	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
870143702 Bjerke Arkitektkontor Sven Bjerke	SØK tkl 2 PRO/KPR tkl 2: Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering

Igangsettingstillatelse:

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

- Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering, kontroll av prosjektering og kontroll av prosjektering må være innsendt og godkjent, inkludert ansvarsretter for reparasjon av tekniske enheter må innsendes.
- Ny planløsning som viser inndeling av toaletter må sendes inn, og godkjennes.

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:

Nina Ubisch - Saksbehandler

Per Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Oslo Kebab og Pizza Huset ANS, Tøyengata 1, 0190 OSLO, arshadmahmood@live.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten/Byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

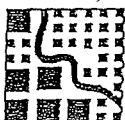
RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

