



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Sendt alle på liste side 3

Dato: 17.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603106-78 Saksbeh: Toril Gulbrandsen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

**ØVRE GATE 5 – 7 OG KORSGATA 5, GRÜNERLØKKA  
FORSLAG TIL DETALJREGULERING  
NY HØRING VEDRØRENDE NYTT REGULERINGSFORMÅL (BOLIG) I  
BYGNINGEN MOT AKERSELVA**

---

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.08.2009 til 09.09.2009. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling 29.06.2010. Planforslaget er utformet etter gammel lov.

Byrådsavdeling for byutvikling har gjennomgått saken og vært på befaring. Plan- og bygningsetaten mottok i brev av 10.12.2010 fra byrådsavdelingen anmodning om at det legges til rette for at det også kan innpasses boliger i den verneverdige verkstedbygningen mot Akerselva, Øvre gate 7. Det skal ikke legges til rette for oppføring av balkonger eller større fasadeendringer på dette bygget i sammenheng med boligutnytting. Byrådsavdelingen vurderer også at underetasje med vinduer mot Akerselva ikke har gode nok lysforhold til at denne etasjen kan benyttes til bolig.

På bakgrunn av dette sendes forslag til nytt formål på høring.

**Endringer i planforslaget**

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet nytt alternativ 2 i henhold til forslaget fra byrådsavdelingen. Forslag til kart og bestemmelser følger vedlagt.

Endringer på kartet:

Spesialområde – bevaring (kontor, verksted) endres til Spesialområde – bevaring (**bolig**, kontor, verksted). Det aktuelle området vil da få samme formål som areal nordvest for dette (bakgårdsbygningen i Øvre gate 7) og det vil da kartteknisk være naturlig å slå disse to feltene sammen.

Endringer i bestemmelsene (markert i fet kursiv):

§ 6 Spesialområde – bevaring (**bolig**, kontor, verksted)

Det tillates et tilbygg mot nord innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesims- og mønehøyde = kote 18,0. Tilbygget forutsettes utnyttet til heisanlegg og eventuelt trapp for å bedre tilgjengeligheten til bygningen. Videre tillates to tilbygg mot øst innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesims = kote 10,5. Tak på tilbyggene mot øst tillates utnyttet til takterrasse. Tilbygg mot øst forutsettes kledd med tegl mot syd og med panel tilsvarende eksisterende gjerde mot Øvre gate. **Det tillates ikke balkonger eller**



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

***større fasadeendringer på hovedbygningen mot Akerselva og underetasjen kan ikke benyttes til boligformål.***

**Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av endringen:**

Ut fra forslagsstillers (Byantikvaren) synspunkt er det ikke ønskelig å regulere verkstedbygningen i Øvre gate 7 til boliger, da dette vil komme i konflikt med hovedformålet, som er å bevare uttrykket av småindustri fra slutten av 1800-tallet. Boliger vil også fremtvinge et behov for tilrettelagte utearealer. Gårdsrommet er lite, har dårlige solforhold og et industrielt preg som ønskes bevart. I det ligger det at gårdsrommet skal være asfaltert. Det skal også gi plass for 4 parkeringsplasser med manøvreringsareal. Gårdsrommet vurderes som ikke egnet som oppholdsrom for barn og unge

Plan- og bygningsetaten er også noe betenkt til boligformål i den bevaringsverdige verkstedbygningen da boligene vanskelig vil kunne få tilfredsstillende private utearealer. Bestemmelsene slik de var utformet til offentlig ettersyn åpner for at tak på de to foreslåtte tilbyggene mot øst kan benyttes til takterrasser. Mulig takterrasse på tilbygget lengst øst har en god størrelse som privat uteareal for en leilighet og sol både fra syd og øst samt utsikt til parkdraget langs Akerselva. Den andre terrassen ligger nordøstvendt inne i gårdsrommet og har dermed ikke de samme kvalitetene. Det er derfor etatens foreløpige vurdering at krav til utearealer kun kan dekkes for en til to leiligheter. Ved en begrensning av boligdelen, vil det legges til rette for bevaring ikke bare av bygningen, men også av småskalaindustri som denne bebyggelsen er et eksempel på og som er en viktig intensjon i planforslaget. Etaten vil ta endelig standpunkt til dette etter høringen.

Generelt mener etaten tilgrensende friområder ikke kan regnes som fullgod kompensasjon for manglende private utearealer, kun som et supplement der de private utearealene er knappe.

Det er ikke mulighet for parkeringsplasser til eventuelle nye boliger innenfor planområdet. Dette bør imidlertid kunne aksepteres i den tette byen og i et så sentrumsnært område som Grünerløkka når hovedformålet er bevaring.

**Eventuelle bemerkninger til endringen**

Høringen gjelder bare endringen og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende **senest 08.02.2011**.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

Vedlegg: Forslag til justert plankart  
Forslag til justerte bestemmelser

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.01.2011 av:***

***Toril Gulbrandsen - Saksbehandler***

***Sigurd Knudsen - Enhetsleder***

Kopi: Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 Oslo, [postmottak@byr.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@byr.oslo.kommune.no)

**VARSLINGSLISTE:**

Bydelutvalget i bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka ved barnas representant

Byantikvaren

Helse- og velferdsetaten

Vann- og avløpsetaten

Trafikketaten

Friluftsetaten

Renovasjonsetaten

Oslo brann- og redningsetat

Hjemmelshavere i planområdet:

228/605: Øvre gate 5 AS, Øvre gate 5, 0551 Oslo

228/607: Ceramo AS, Øvre gate 7, 0551 Oslo

Pema Snekkeri ANS, Øvre gate 7, 0551 Oslo

RDR Eiendom AS, Øvre gate 7, 0551 Oslo

Oslo Modellverksted ANS, Øvre gate 7, 0551 Oslo

Kristin M. Wilhelmsen, UD v/Ambassaden i Berlin, Postboks 8114 Dep, 0032 Oslo

William Bortz Hanson, Hafrsfjord gata 29A, 0268 Oslo

Marinius A. Mortensen, Roald Amundsens vei 158, 1420 Svartskog

Jon Arild Mathiesen, Edmund Neuperts gate 1, 0475 Oslo

Håkon Rødnes, Maridalsveien 340, 0881 Oslo

Reiulf Ramstad Arkitekter AS, Øvre gate 7, 0551 Oslo

Rita Cecilie Kirsten, Sogstieika 19, 1440 Drøbak

Runar Sæther, Bjørndalsveien 44B, 1605 Fredrikstad

Gard Sandaker-Nielsen, Korsgata 5, 0551 Oslo

Doris Deinhard, Korsgata 5, 0551 Oslo

Hans Gerhard Suheyl Bosse, Korsgata 5, 0551 Oslo

Svein Boge Berg, Øvre gate 7, 0551 Oslo

Sameiet Øvre gate 7, Øvre gate 7, 0551 Oslo

Naboer:

228/220: Tidemandsgården AS, Akersbakken 12, 0172 Oslo

228/128: Torvbakkagata Borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs Plass , 0129 Oslo

228/560: Eiendoms- og byfornyelsesetaten

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
ØVRE GATE 5 OG 7, KORSGATA 5, **ALT.2**

Gnr. 228 bnr. 605, 607

(Endringene i forhold til alt. 1 er vist i fet kursiv og med overstryking)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200603106, datert 29.06.2009 og revidert 15.06.2010 **og 11.01.2011.**

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor)
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor, verksted)
- ~~Spesialområde – bevaring (kontor, verksted)~~
- Spesialområde – bevaring (felles gårdsplass)

§ 3 Byggeområde for bolig

Maks BRA = 841 m<sup>2</sup>. Bygningen kan oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesimshøyde = kote 21,30 og maks mønehøyde = kote 25,20.

§ 4 Fellesbestemmelser for spesialområde - bevaring

Fasadeendringer kan tillates dersom de innebærer tilbakeføring til eldre dokumenterbart utseende.

Alle søknadspliktige tiltak og andre fasademessige endringer skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før vedtak. Sammen med melding eller søknad skal det så langt som mulig foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivarettatt. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger skal opprinnelige materialer bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder, tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

§ 5 Spesialområde – bevaring (bolig, kontor)

For huset i Øvre gate 7 tillates endring av fasade mot bakgård i form av ark mot bakgård i maks bredde 4,5m opp til nivå med eksisterende møne i tråd med rammetillatelse av 18.02.2008. På fasade mot bakgård tillates også endret plassering av dører og vinduer.

§ 6 Spesialområde – bevaring (**bolig**, kontor, verksted)

Det tillates et tilbygg mot nord innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesims- og mønehøyde = kote 18,0. Tilbygget forutsettes utnyttet til heisanlegg og eventuelt trapp for å bedre tilgjengeligheten til bygningen. Videre tillates to tilbygg mot øst innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesims = kote 10,5. Tak på tilbyggene mot øst tillates utnyttet til takterrasse. Tilbygg mot øst forutsettes kledd med tegl mot syd og med panel tilsvarende eksisterende gjerde mot Øvre gate. **Det tillates ikke balkonger eller større fasadeendringer på hovedbygningen mot Akerselva og underetasjen kan ikke benyttes til boligformål.**

§ 7 Spesialområde – bevaring (felles gårdsplass) / Utomhusplan

Samtidig med søknad om tillatelse til tiltak, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for hele det felles uteområdet. Planen skal redegjøre for parkeringsplasser for biler og

sykler, plassering av avfallsbeholdere, arealer for lek og opphold, samt overvannshåndtering. Tiltak for å fremme tilgjengelighet kan tillates i den utstrekning de ikke er i konflikt med øvrige bestemmelser i denne plan. Planting av trær i gårdsrommet tillates ikke. Utomhusplanen skal være godkjent før det gis tillatelse til tiltak. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i samsvar med utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

#### § 8 Avkjørsel

Kjøreatkomst til gnr. 228 bnr. 607 skal være fra Øvre gate som vist med piler på plankartet.

#### § 9 Parkering

Det tillates 4 parkeringsplasser på gnr. 228 bnr. 607.

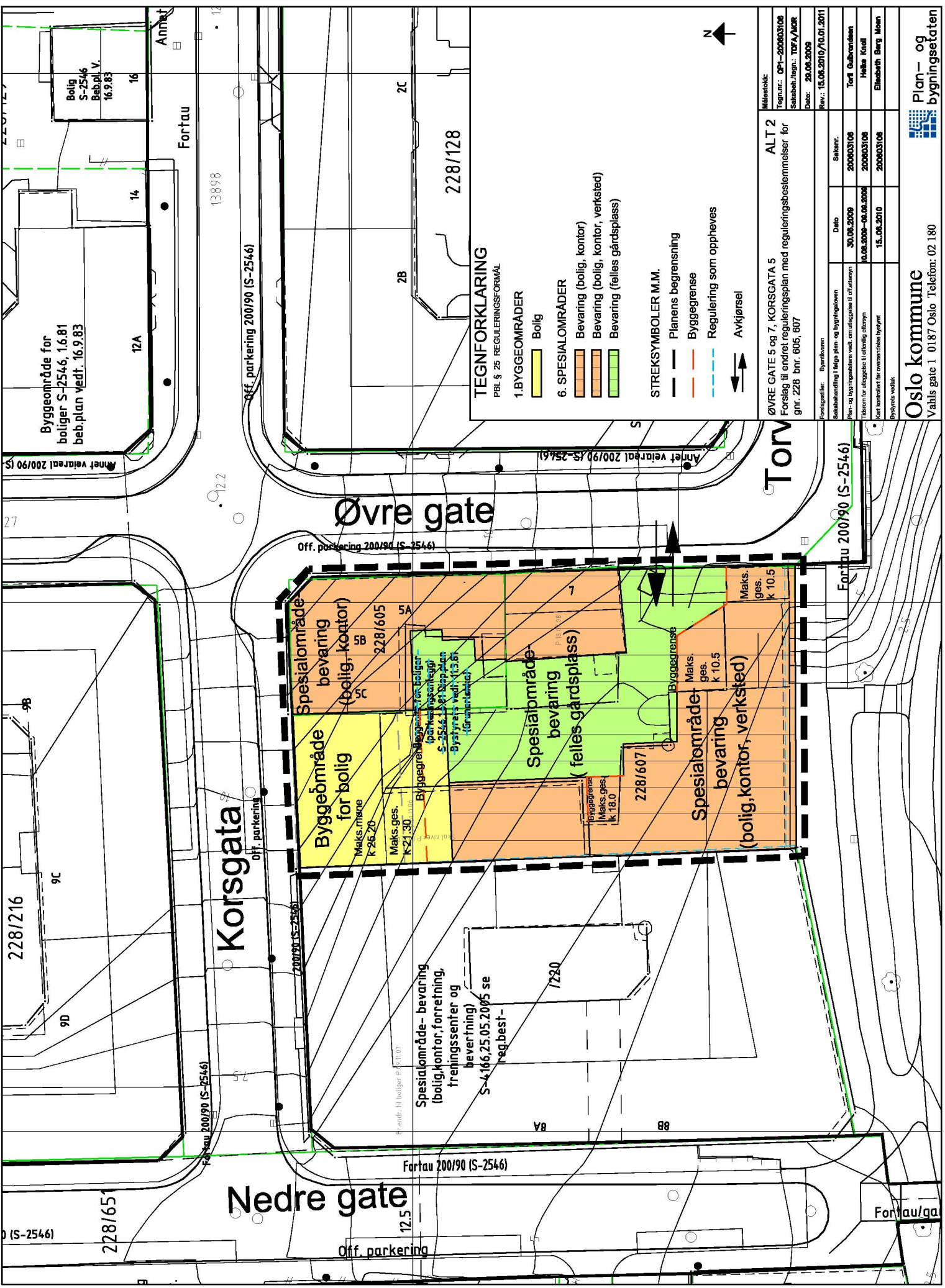
Sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

#### § 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

#### § 11 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.



Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83

**TEGNFORKLARING**  
PBL § 25 REGULERINGSFORMAL

**1. BYGGEOMRÅDER**

- Bolig
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- Bevaring (bolig, kontor)
- Bevaring (bolig, kontor, verksted)
- Bevaring (felles gårds plass)

**STREKSYMBOLER M.M.**

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Regulering som oppheves
- Avkjørsel

Målestokk:	ALT 2		
Tegn.nr.:	OP1-200603106		
Saksbeh./reg.:	TDF/A/MCR		
Dato:	29.06.2009		
Rev.:	15.06.2010/14.01.2011		
Målsetning: ØVRE GATE 5 og 7, KORSGATA 5			
Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 228 bnr. 605, 607			
Forstapellist:	Bygningsloven		
Saksbehandler i følge plan- og bygningssaken	Dato	Saknr.	
Plan- og bygningssakens vedt. om utleggelse til offentlig ettersyn	30.06.2009	200903106	Toril Gulbrandsen
Advarsel for utleggelse til offentlig ettersyn	10.08.2009-08.09.2009	200903106	Heide Knudt
Kart kontrollert for overensstemmelse bygningsloven	15.06.2010	200903106	Elisabeth Berg Moen