

Oslo Kommune
Bydel Grünerløkka

26 SEPT 2011

Saksnr.: 20110119-1

Arkivnr.: 512

Bydel Grünerløkka

studioarkitekteras
tidl. Sandbæks Arkitekter as

Arbeidersamfunnets plass 1
0181 Oslo
Tel: 22 99 33 60
Fax: 22 99 33 70
firmapost @sark.no
www.sark.no

Oslo, 26.09.2011

Vår referanse SARK-11-1603
Vår saksbehandler Tom Sletner
Vår arkivkode 304-09-0.08
Deres referanse

Org. nr. 983 535 593 mva

VEDLEGG B 01

**Varsell/anmodning om forhåndsuttalelse:
Tiltak etter PBL §20.1 – Bruksendring.
Dispensasjon fra reguleringsformål.**

På vegne av tiltakshaver Brenneriveien 5 AS varsles herved om søknad om bruksendring med tilhørende tiltak på eiendommen for Brenneriveien 5, gnr/bnr 208/62.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltakets formål er å søke brukssendring fra Industrielokale med kontor, til kontor, kultur og undervisning i 1. til 4. etasje, samt forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Tiltakshaver ønsker dermed å harmonisere faktisk nåværende, samt ønsket framtidig bruk av lokalene med relevante tillatte formål. Tiltakshaver ønsker å oppnå en robusthet i bruk som tillater utleie til alle former for aktivitet som støtter opp under visjonen til byen om å utvikle arealene langs Akerselva til kultur og kulturnæringsvirksomhet.

Samtidig ønskes det å etablere takhage på eksisterende takflate. Takhagen utformes dels med treplattning og dels med beplantning. En etablering av ny takhage med utvidet adkomst vil gi eiendommen en betraktelig økt bruksverdi, og vil bidra til en forskjønning av taklandskapet i området.

Søknad om dispensasjon fra regulert formål.

Tiltaket vil være i strid med med reguleringsplanens formål industri. Det søkes derfor herved om dispensasjon fra regulert formål.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med tiltakshavers ønske om harmonisering med etablert bruk.

Samtidig vil tiltakshavers planer for å utvikle eiendommen være mer i tråd med overordnede planføringer (KDP-4) for området, enn det nåværende regulerte formål Industri angir.

KDP-4; Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark har som intensjon å revitalisere området langs Akerselva ved etablering av publikumsorienterte funksjoner som kulturtilbud og undervisning. Viser også til utdrag fra generelle retningslinjer i KDP-4: "Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken.

Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken.

Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger".

Dette er i samsvar med tiltakshavers ønske for videre utvikling av eiendommen. Tiltakshaver ønsker i framtiden å kunne leie ut deler av eller bygningen til kulturaktører og undervisningsinstitusjoner som i bruk samsvarer med nåværende utvikling langs Akerselva. Området har gjennom de siste 20-30 år utviklet seg til et område med høy tetthet av kultur- og undervisningsinstitusjoner. Etableringen av KHIO, Arkitekt- og designhøgskolen, Westerdals, samt Strykejernet kunstscole i umiddelbar nærhet kan tjene som eksempler på dette.

En ny bruksendring for eiendommen til Kontor, Kultur, Undervisning og Forretning, vil kunne bidra til og understøtte denne positive utviklingen.

Det anses forøvrig at det ikke lenger er behov for tradisjonelle industriarbeidsplasser i dette området.

Tiltakets bygningsmessige omfang

Tiltaket omfatter mindre endringer i innvendige rømningsveier for å tilfredstille brannstrategi i samsvar med ny mulig bruk som forsamlingslokale/undervisning. Dette innebærer endringer i slagretning, brannklasse og bredde på enkelte innendige dører, etablering av røykluser foran hovedtrapperom samt trykksetting og etablering av røykluke i eksisterende hovedtrappeløp.

I forbindelse med etablering av takterrasse ønskes oppført mindre tilbygg på takoppbygg for å danne en mer bruksvennlig og sikker adkomst til og fra takterrasse. Tilbyggets utstrekning vil være ca 1,4x2 meter og ha et skrånende tak opp mot 60cm over eksisterende gesimshøyde på takoppbygg. Tilbygget plasseres inne på takflate ved eksisterende utgang til tak, og vil ikke være synlig fra bygninger i nærområdet. I tillegg ønskes den eksisterende overdekning av ventilasjonsaggregater på taket utvidet 2,3 meter mot vest, for å gi rom for lagring av utemøbler.

Videre ønskes etablert ny treplattung for opphold i området mellom eksisterende innvendig, og nytt utvendig trappeløp. Plattungens utstrekning vil ha irregulær form og dekke ca halve takarealet (170m²). Plattingen vil avgrensnes av barnesikkert rekkverk og plantekasser og være trukket minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Treplattingen sikrer forøvrig tilgang til nyeetablert rømningstrapp.

Spørsmål, kommentarer eller protester til tiltaket rettes til Studio Arkitekter AS, gjerne pr e-post: firmapost@sark.no

Med vennlig hilsen
studioarkitekteras

Tom Sletner
Sivilarkitekt / partner



Vedlegg:

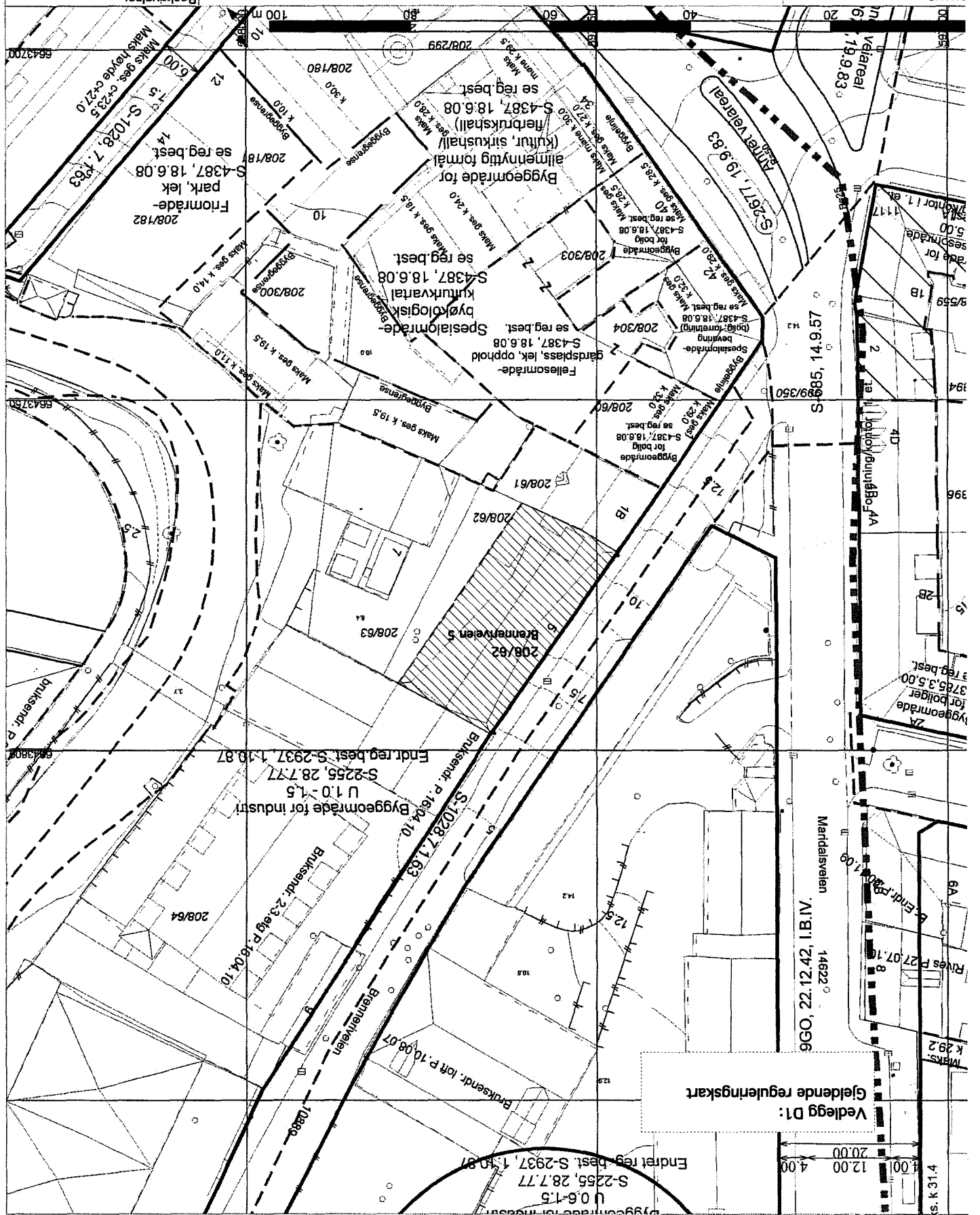
D1-2 reguleringsplan og situasjonsplan

E2-8 eksisterende planer og ny plan og snitt ved takhage.

Våresløkk	1:500
Dato	14.09.2011
Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune	



Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
Revidert dato:
Dato:
Nr.:
Beskrivelse:



Vedlegg D1:
Gjeldende reguleringskart

Bestillingsnummer:
Referanse: BRENNERIVEIEN 5

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Bruker: HIHO

KDP-B8, KDP-13, KDP-4, KDP-5



Plan- og bygningssetaten

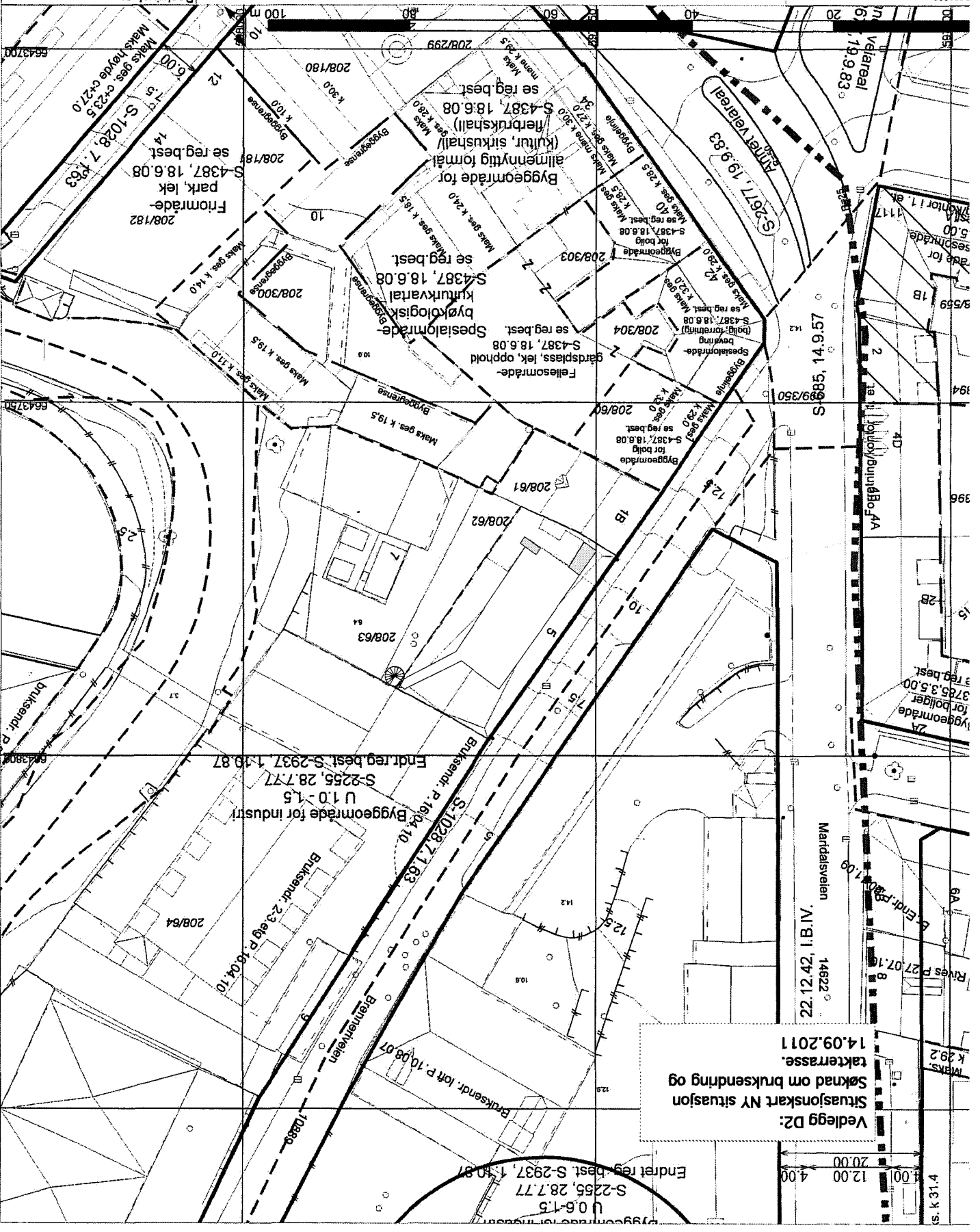
Bestillingsnummer: Referanse: BRENNERIVEIEN 5

Objektnummer: Bruker: HIHO

Våresløkk 1:500
Dato: 14.09.2011

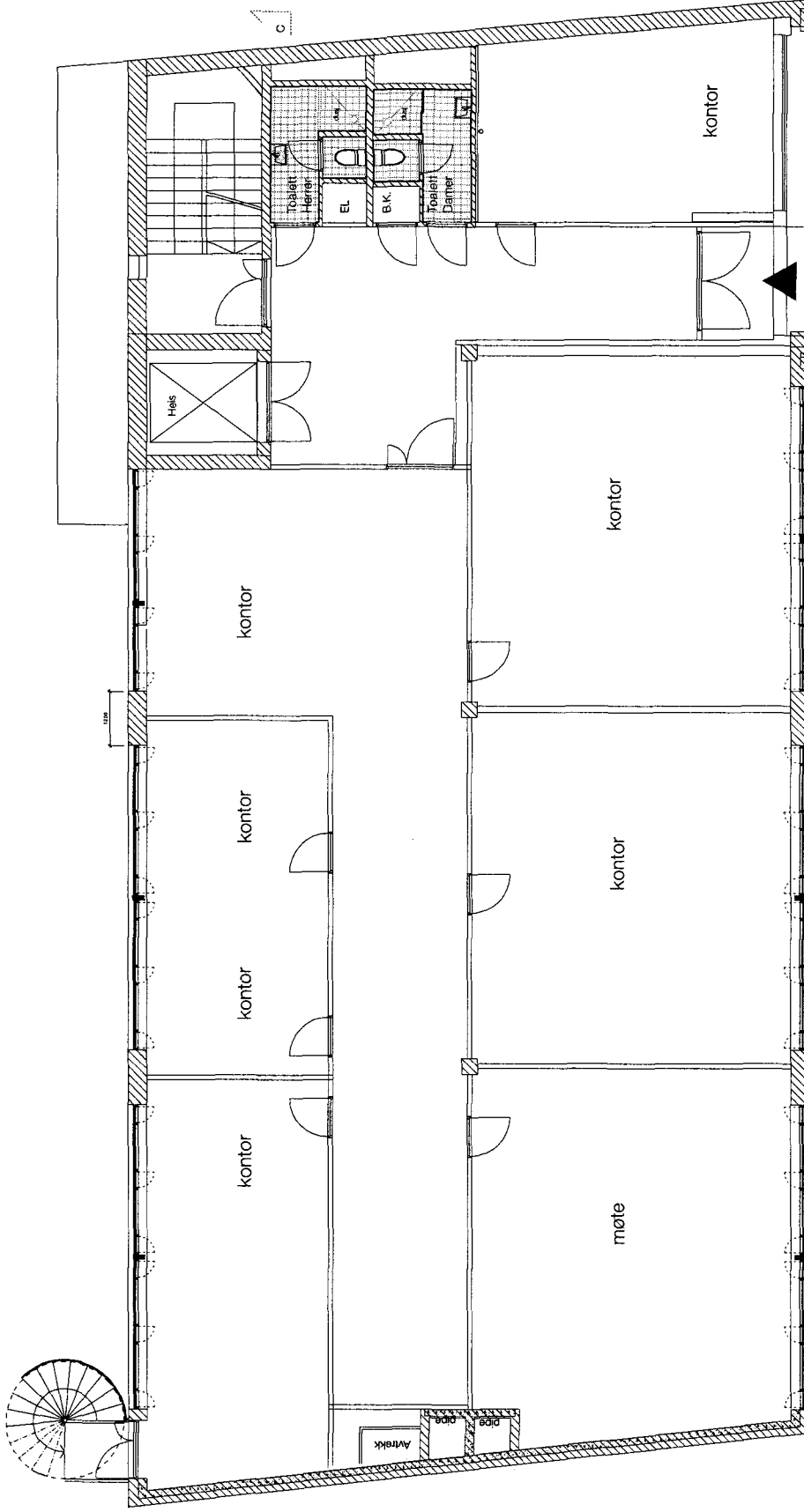
Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Revidert dato:	
Dato:	
Nr.:	
Beskrivelse:	



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

PLAN 1



Brenneriveien 5

PLAN 1

Eksisterende situasjon

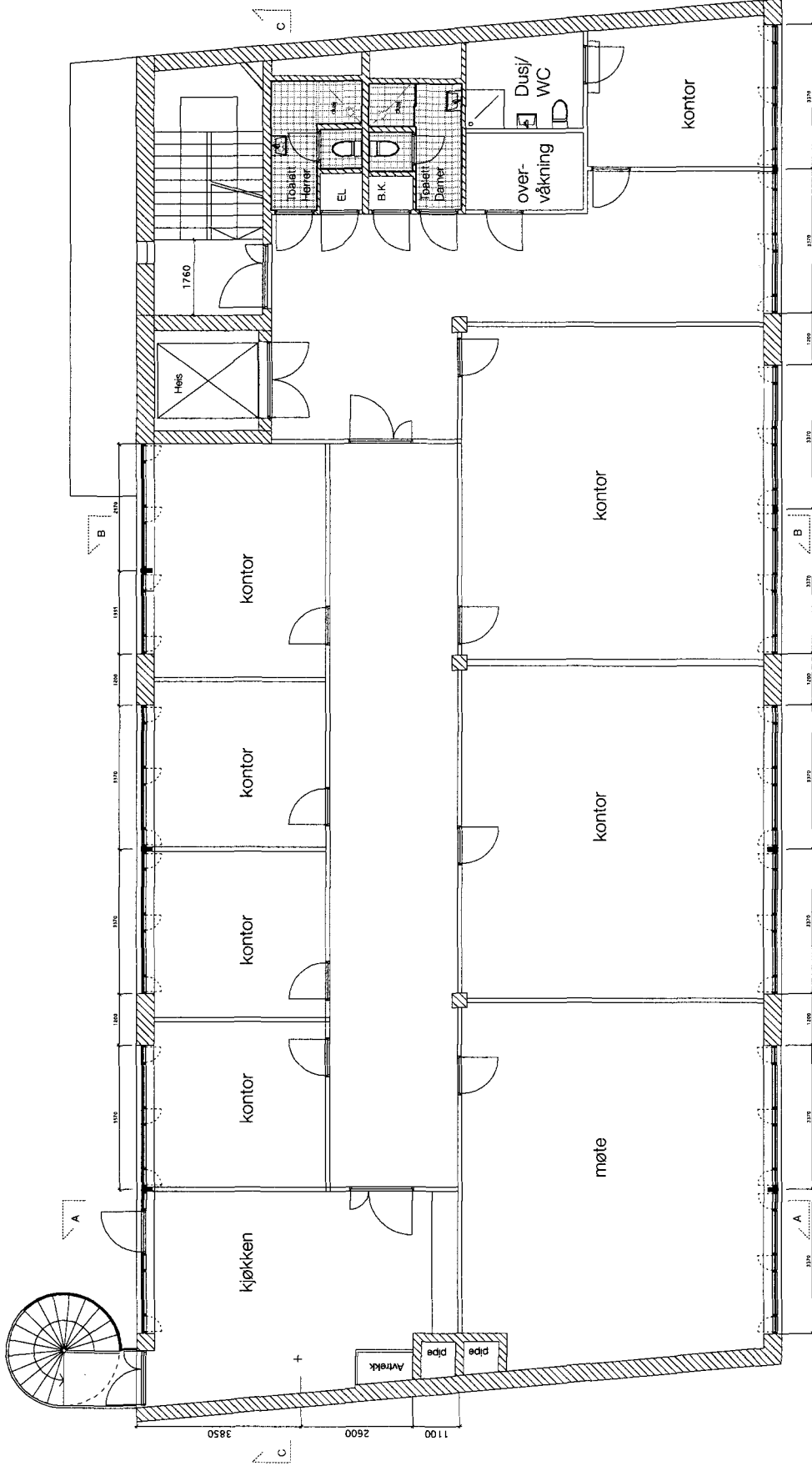
1:100 / A3

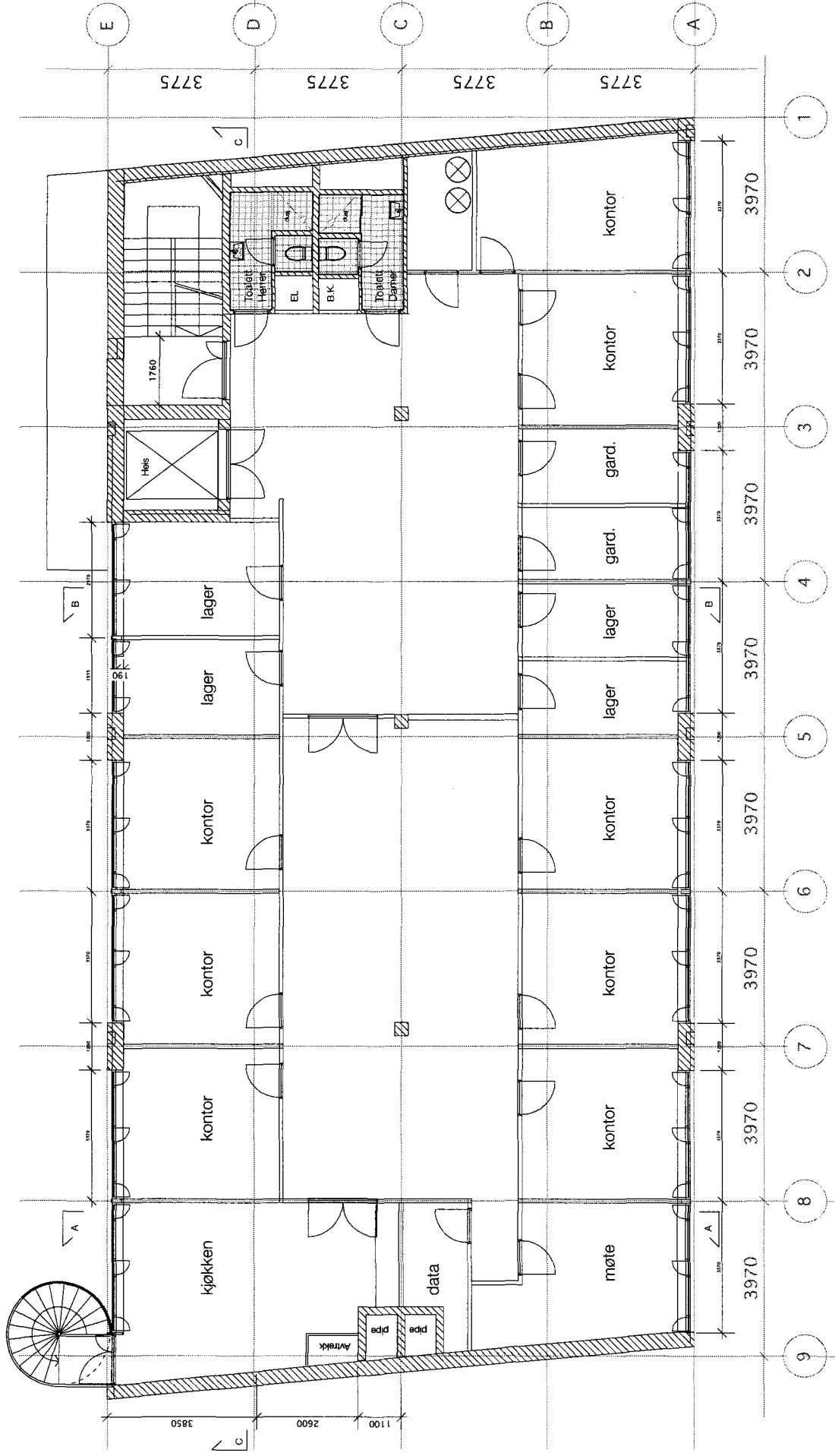

Anthon B Nilsen
arkitektur AS

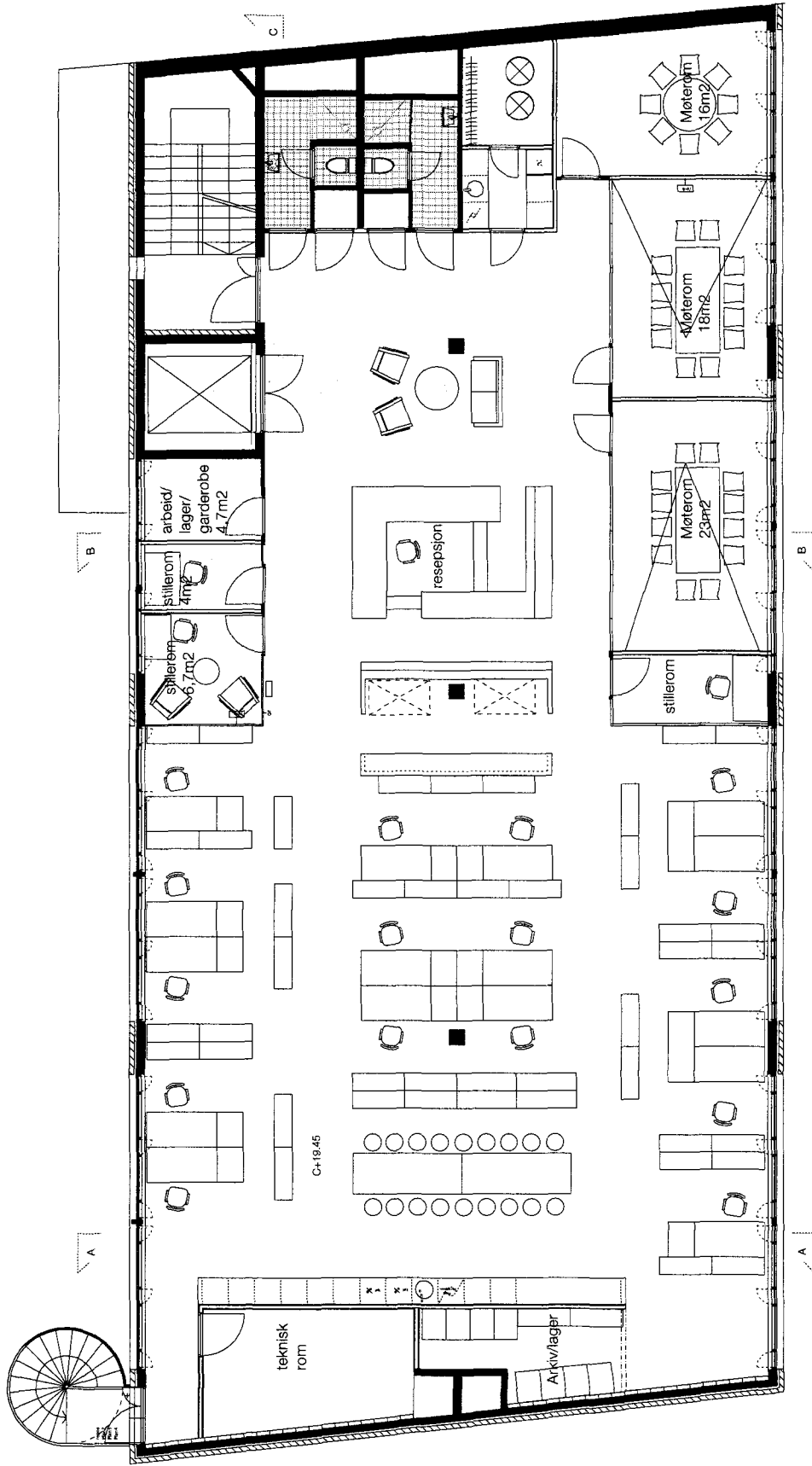
studioarkitekter

- TS

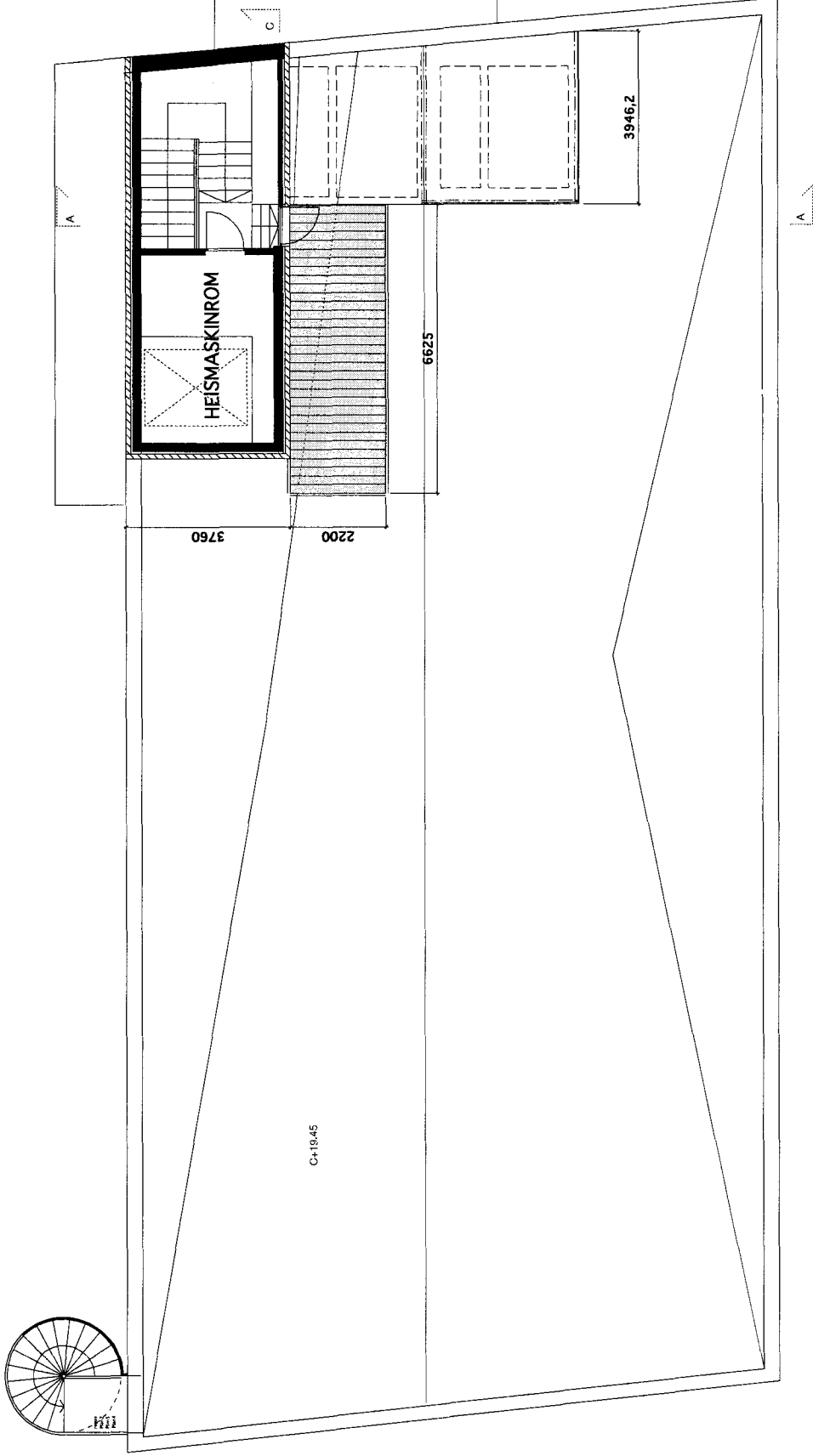
15.09.2011







PLAN TAK



Brenneriveien 5

PLAN TAK

Eksisterende situasjon

1:100 / A3

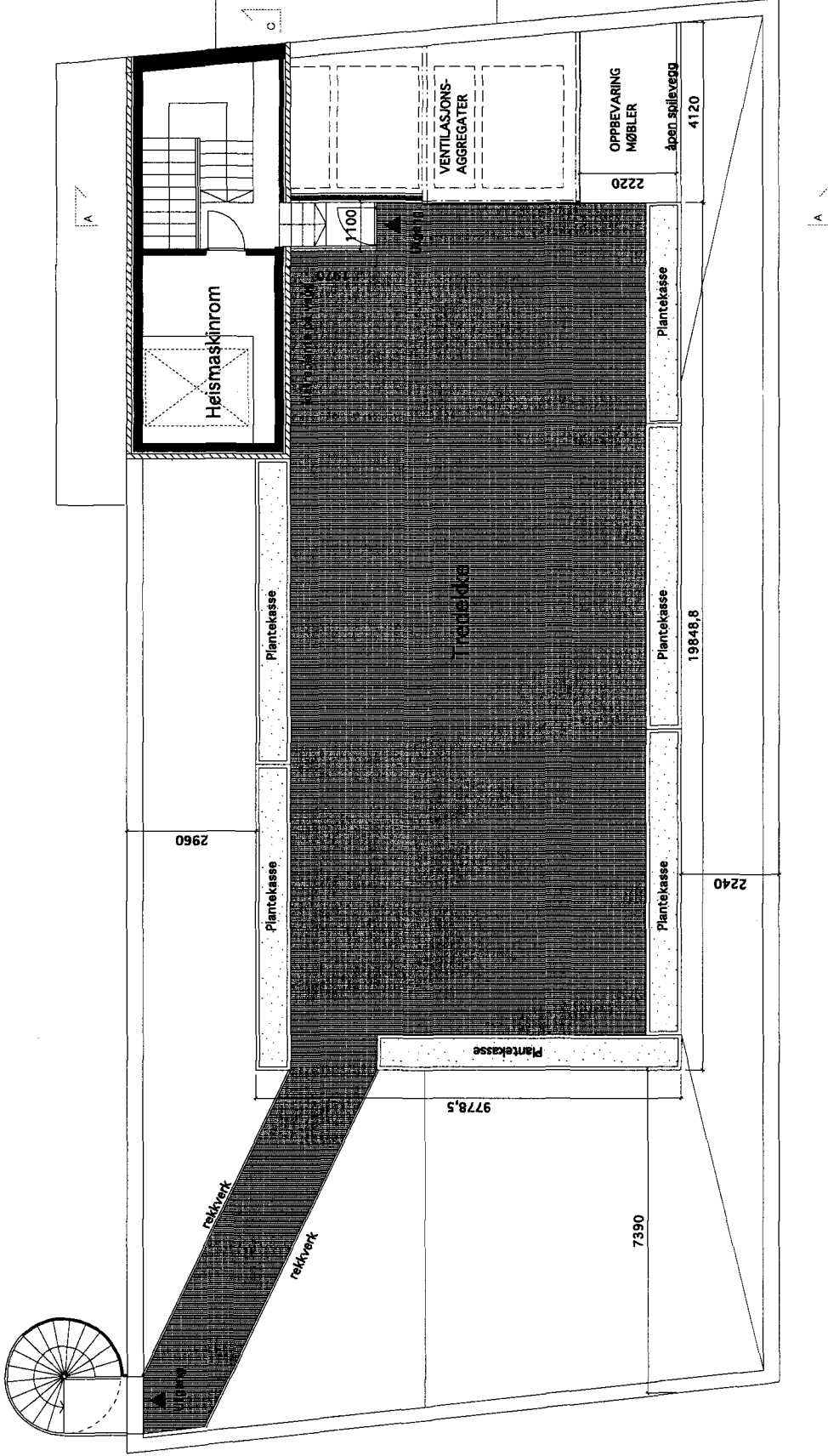
ANTHON NILSEN
BYGNING

studioarkitekter

TS

15.09.2011

PLAN TAK



Brenneriveien 5

PLAN TAK

NY SITUASJON

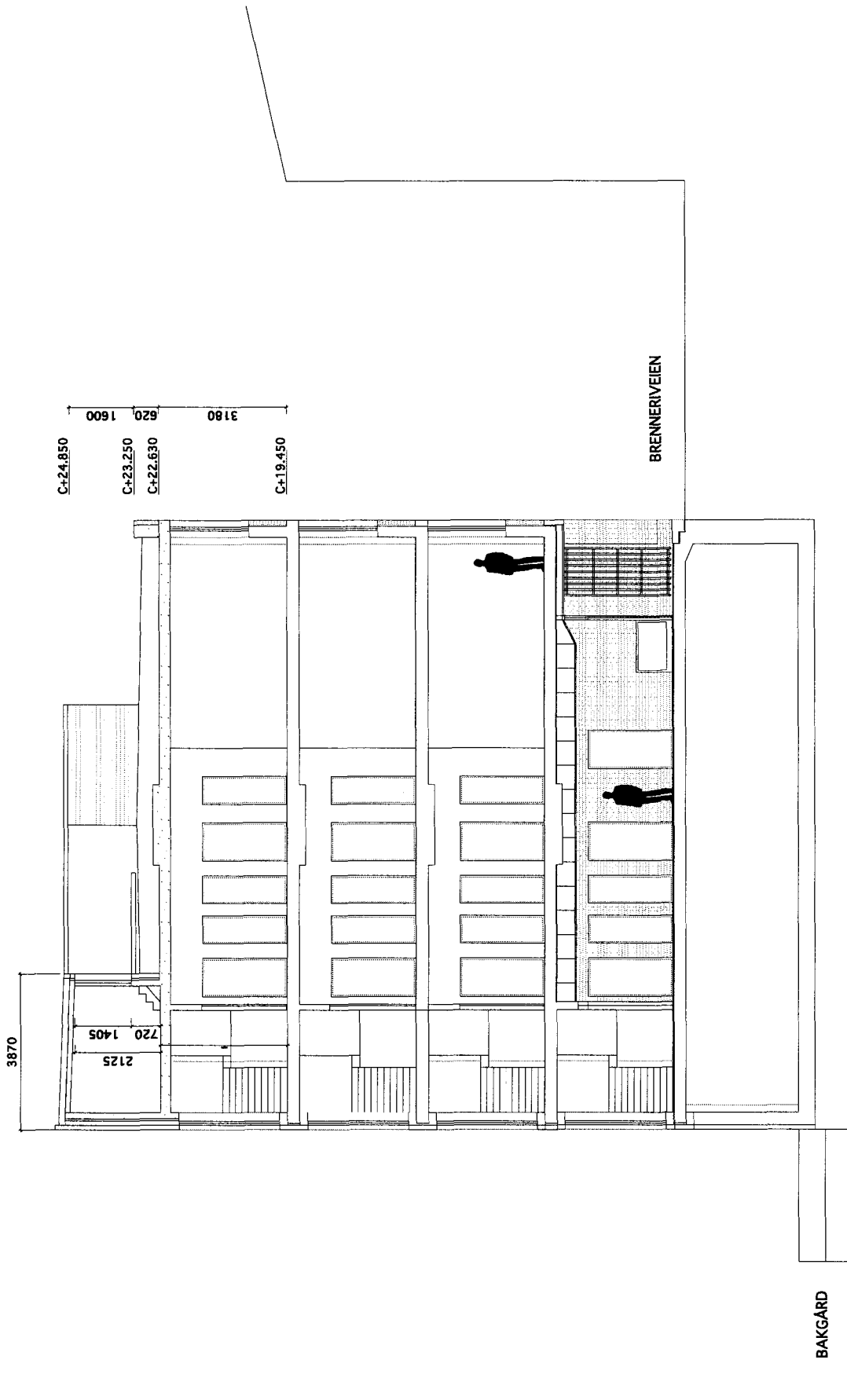
1:100 / A3

ANTHON NILSEN
EINDOPPI

studioarkitekter as

- TS

15.09.2011



643

snitt/ innv. oppriss syd
Eksisterende situasjon

1:100 / A3

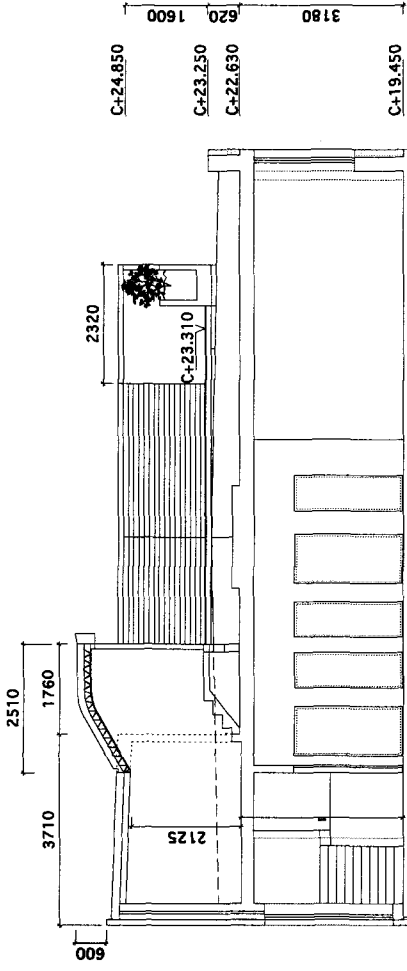
ANTHON B NILSEN
BLINDØM

studioarkitekter as

- TS

15.09.2011

BR5



BRENNERVEIEN

BAKGÅRD

snitt/ innv. oppriss syd
NY situasjon

BR5

1:100 / A3

ANTHON B NILSEN
BJENDØM

studioarkitekter as

- TS

15.09.2011

Nina Andersen

Fra: POSTMOTTAK BGA
Sendt: 26. september 2011 13:21
Til: Nina Andersen
Emne: VS: anmodning om forhåndsutalelse søknad bruksendring Brenneriveien 5 208/62
Vedlegg: 11-1603_flg brev_Bydelgru.pdf; D1_regplan.pdf; D2_Situasjonsplan.pdf;
E1_plan_1_eksisterende.pdf; E2_plan_2_eksisterende.pdf; E3_plan_3_eksisterende.pdf;
E4_plan_4_eksisterende.pdf; E5_plan_tak_eksisterende.pdf; E6_plan_tak_ny.pdf;
E7_Snitt_eksisterende.pdf; E8_Snitt_nytt.pdf

Fra: Tom Sletner [tom@sark.no]
Sendt: 26. september 2011 11:02
Til: POSTMOTTAK BGA
Emne: anmodning om forhåndsutalelse søknad bruksendring Brenneriveien 5 208/62

Hei

Anmoder med dette om forhåndsuttalelse fra bydelen ifbm søknad om bruksendring, se vedlegg.

Tom Sletner
Sivilarkitekt / partner

studioarkitekter
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO
t : 22 99 33 64
m: 92 46 90 39
f: 22 99 33 70
www.sark.no