



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
08 DES 2011
Saksnr.: 201101449-1
Arkivbet.: 531

Bydel Grünerløkka  
Postboks 2129 Grünerløkka  
0505 OSLO

Dato: 08.12.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201112870-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Grete Stokka

Arkivkode: 531

Byggeplass:	STORGATA 36B	Eiendom:	208/653/0/0
Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF	Adresse:	Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO
Søker:	RiK Arkitektur AS	Adresse:	Øvre Slottsgate 17, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

---

## OVERSENDELSE TIL BYDEL GRÜNERLØKKA - STORGATA 36 B

---

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for bruksendring for å etablere et bevertningssted med uteservering.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2011 av:*

***Grete Stokka - Saksbehandler***

Kopi til:



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: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

RiK Arkitektur AS, Øvre Slottsgate 17, 0157 OSLO, [firmapost@rikarkitektur.no](mailto:firmapost@rikarkitektur.no)  
Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO, [postmottak@oby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@oby.oslo.kommune.no)

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Oslo 13.09.2011

Tiltaksadresse:	Mangelsgården, Storgata 36B	Eiendom:	Gnr. 208/ Bnr. 653
Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF Gaasa AS		
Ansvarlig søker:	RiK ARKITEKTUR AS	Adresse:	Øvre Slottsgt. 17 0157 Oslo
Tiltakstype:	Rammetillatelse	Tiltaksart:	Bruksendring

### **SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK RAMMESØKNAD - BRUKSENDRING**

På vegne av tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF og Gaasa AS søkes det her om bruksendring til nytt skjenkested i Mangelsgården.

#### Beskrivelse av tiltaket – planlagt bruk:

Fløy mellom Indre- og Øvre gårds plass av Mangelsgården og Bryggerhuset ønskes bruksendret til bevertning/ servering. Berørt areal er ca 250m<sup>2</sup>.

Det ønskes etablert en uteservering på ca 40 plassert i Indre gårds plass og på ca 96 plasser i Øvre gårds plass. Det er planlagt ramper til Mangelsgården fra begge gårds plasser og en til Bryggerhuset. Videre etableres rampe til nytt toalettanlegg med universell utforming i Mangelsgården.

#### Opplysninger om tiltakets ytre ramme og bygningsspesifikasjon:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene. Vennligst se vedlagt søknad med begrunnelse, B-1.

Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk. Vennligst se vedlagt redegjørelse, B-2.

Arealdisponering, grad av utnytting, plassering av tiltaket, krav til byggegrunn, tilknytning til vei og ledningsnett, samt løfteinnretninger er ikke relevant her. Ingen forandringer i forhold til eksisterende.

#### Dispensasjon etter plan- og bygningsloven:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formålet "Tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg". Vennligst se vedlagt referat Q-1, datert 09.02.2011 fra forhåndskonferansen hvor PBE ser at den foreslåtte bruksendring ikke er i strid med pågående planarbeider for eiendommen og ikke til hinder for gjennomføring av planen. Vennligst se vedlagt vedtak fra BYA, I-1, hvor det gis dispensasjon etter §15A i kulturminneloven.

Uttalelse fra annen myndighet:

Bruksendringen er i tråd med Riksantikvarens fredningsvedtak.

Bygningsmessige endringer er søkt BYA som stiller seg positiv og har fattet vedtak.

Vennligst se vedlagt vedtak, I-1, datert 30.06.2011 fra BYA.

Teknisk forskrift:

Tiltaket er prosjektert etter TEK 10, men dette tiltaket vil ikke tilfredsstillende TEK 10 når det gjelder energikrav. På grunn av at bygget er verneverdig, får vi ikke lov til å etablere rister eller nye piper på tak, for å kunne montere et balansert luftbehandlingsanlegg med varmegjenvinning. Dette medfører at luften må varmes opp fra den aktuelle utetemperatur til ønsket innblåsningstemperatur. Dette medfører en større driftskostnad og installering av mere strøm til ventilasjonsanlegget. Evakuering av luft vil foregå gjennom eksisterende rist i vindu i kjøkken, der det monteres en ny vifte på innsiden av veggen.

Nabovarsler:

Nabovarsler er sendt til nærmeste naboene, Vennligst se vedlagt gjenpart av nabovarsler, C-1

Vann og avløp:

Nye tiltak tilkobles eksisterende rørføringer.

Arbeidstilsynet:

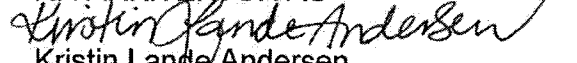
Det har vært et møte med arbeidstilsynet hvor prosjektet er gjennomgått.

Arbeidstilsynet fokuserer på at det blir nok luft over bardisken hvor de ansatte vil oppholde seg mesteparten av tiden. Vennligst se vedlagt tegning hvor tiltaket er tegnet inn.

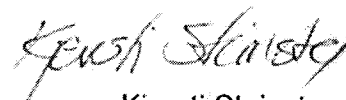
Nødvendig søknad for godkjenning oversendes til arbeidstilsynet.

Vennlig hilsen

Rik ARKITEKTUR AS

  
Kristin Lande Andersen

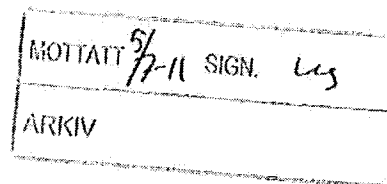
Saksbehandler



Kjersti Steinstø  
Daglig leder



Oslo kommune  
Byantikvaren



RiK Arkitektur AS  
Øvre Slottsgate 17  
0157 Oslo

Dato: 30.06.11

Deres ref:  
18.05.11

Vår ref (saksnr):  
11 / 748

Saksbeh:  
Brit Kyrkjebo

Arkivkode:  
A 208/653

### 208/653- STORGATA 36 - MANGELSGÅRDEN – UTTALELSE TIL ENDRINGER I FORBINDELSE MED SKJENKESTED - VEDTAK OM DISPENSASJON ETTER §15A I KULTURMINNELOVEN

Byantikvaren viser til brev av 18.05.11 vedlagt tegninger datert 05.05.11.

Storgata 36 (gbnr.208/653), Prinds Christian August Minde (PCAM) er fredet etter §§15 og 19 i kulturminneloven ved vedtak av 02.09.09. Mangelsgården er fredet etter § 15 i kulturminneloven. Formålet med fredningen er å bevare PCAM som et unikt eksempel på et asylanlegg utviklet på 1800- og 1900-tallet. Fredningen har også som formål å bevare Mangelsgården som et lystgårdsanlegg fra 16- 1700-tallet.

Forvaltningen av fredete områder, bygninger og anlegg er tillagt den enkelte fylkeskommune. I Oslo er denne myndigheten delegert fra bystyret via byrådet til Byantikvaren ved vedtak av 06.05.1997.

#### Omsøkte tiltak

I forbindelse med bruk av deler av Mangelsgården til et nytt skjenkested søkes det om diverse tiltak for oppussing/endring, universell utforming og ventilasjon. Aktuelle områder for ny virksomhet vil være de to gårdsrommene vendt mot Storgata, den nordligste fløyen og bryggerhuset. Det er beskrevet at eksisterende romløsninger hovedsakelig skal følges. Nytt skjenkested fordrer bruksendring av lokalene.

#### Det søkes om følgende som markert på tegninger av 20.05.11:

- Tiltak for universell utforming, herunder ramper til to inngangspartier, nye toaletter og heving av gulv i fløyens midtgang.
- Ventilasjonstiltak, herunder aggregat på loft, bruk av pipeløp, hulltaking i vegg og himling.
- Ny bardisk i dagens stue og hulltaking for vannrør til bardisk og avløpsrør.
- Gjenåpning av vindu mot gate.



Byantikvaren

Postadresse:  
Postboks 2094 - Grønertokka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Publikumsservice: 23 46 02 95  
Telefaks: 23 46 02 51  
postmottak@bya.oslo.kommune.no

- Nytt toalett i bryggerhuset.
- Maling av overflater og nytt gulvbelegg.

### **Byantikvarens vurdering**

Det har vært et ønske fra Omsorgsbygg at Mangelsgården gis en mer utadrettet virksomhet enn i dag. Et skjenkested som er åpent for alle vil være i tråd med dette, og Byantikvaren er positiv til en bruksendring av lokalene til dette formålet. Byantikvaren er også innforstått med at et skjenkested stiller krav til tiltak for universell utforming, ventilasjon og diverse innvendig oppussing, og er i utgangspunktet positiv til de endringene som er foreslått. Imidlertid er mottatte tegninger og redegjørelse av skissemessig karakter, noe som gjør det vanskelig å ta stilling til de fleste av tiltakene som er foreslått. For å kunne foreta en dispensasjonsbehandling må derfor hvert enkelt tiltak beskrives og detaljprosjekteres nærmere. Vi forutsetter at dette oversendes og gjør oppmerksom på at ingen arbeider kan igangsettes før dispensasjon er gitt etter kulturminneloven.

### Kommentarer til de enkelte tiltak:

*Tiltak for universell utforming, herunder ramper til to inngangspartier, nye toaletter og heving av gulv i floyens midtgang:*

*Ramper:* Byantikvaren er positiv til at det kan la seg gjøre å etablere to ramper, en til hver inngang fra de to gårdsrommene. Det må utarbeides detaljtegninger for rampene og redegjøres for materialbruk. Vi vil for øvrig gjøre oppmerksom på at den ene rampen vil komme i konflikt med et steinsatt blomsterbed slik den nå er tegnet.

*Nye toaletter:* Eksisterende to toalettrom med vegger og dører syd for midtgangen er av nyere dato. Byantikvaren vil derfor gi dispensasjon fra fredningen for at disse kan fjernes. Videre vil vi kunne dispensere for å oppføre to nye toalettrom på samme sted.

*Heving av gulv i midtgang:* Gangen har i dag et dekke med røde klinkerfliser som er av nyere dato. Det foreslås å fore opp hovedparten av gulvet i midtgangen til nivå med dagens dørterskler ved bruk av plater og linoleumsbelegg på toppen. Byantikvaren er positiv til prinsippet for løsning, men det må utarbeides detaljtegninger før nærmere dispensasjonsbehandling kan utføres. Selv om gulvet fores opp må eksisterende opprinnelige/eldre lister, gerikter og dørterskler ikke fjernes. Vi vil i utgangspunktet gå inn for at det legges brede gulvbord istedenfor linoleum slik vi antar det har vært tidligere.

*Ventilasjonsiltak, herunder aggregat på loft, rørføring i pipeløp og i stue 1.etasje, hulltaking i vegg og himling:*

Eksisterende utvendige rørføring ved kjøkken er skjemmende for opplevelsen av den fredete bygningen. Byantikvaren vil godkjenne at denne fjernes, og at det istedenfor føres en kanal på innsiden fram til vindu med ventilasjonsrist. Videre kan vi godkjenne at rørføring legges i eksisterende pipeløp og at aggregat legges på loft. Forutsetningen er at pipen bevares bortsett fra nødvendig hulltaking. Når det gjelder hulltaking for rør ved pipe og rørføring for ventilasjon over bardisk i stue, må dette dokumenteres nærmere før dispensasjon kan vurderes/gis.

*Ny bardisk i dagens stue og hulltaking for vannrør til bardisk og avlopsrør:*

Byantikvaren er positiv til at dagens stue kan benyttes til skjenkelokale, men det må redegjøres nærmere for plassering, utforming og utførelse av bardisk. Bardisken vil slik vi oppfatter det være en fast innretning som det må søkes dispensasjon for.

I forbindelse med forslag om en bardisk i dagens stue søkes det om føring av vannrør fra kjøkkenet ved siden av samt at det trekkes et avløpsrør gjennom vegg ut til midtgang og over til toalettrom på den andre siden. For at vi skal kunne foreta en dispensasjonsbehandling må det dokumenteres nærmere hvor og hvordan dette er tenkt utført.

*Nytt toalett i bryggerhuset:*

Byantikvaren er positiv til at det plasseres et toalett i bryggerhuset. Det må redegjøres nærmere for tiltakets omfang, plassering og utforming av toalettrom.

*Gjenåpning av vindu mot gate fasade i 1.etasje :*

Byantikvaren vil tillate at vindusåpning som er lukket mot gate gjenåpnes. Det forutsettes at eventuelt eldre opprinnelig vindu i vegg gjenbrukes. Dersom vinduet er fjernet må nytt vindu lages som eksakt kopi av tilsvarende vinduer andre steder i bygningen.

*Maling av overflater og nytt gulvbelegg:*

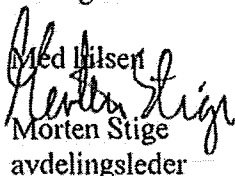
Byantikvaren er positiv til innvendig oppussing, men det må redegjøres nærmere for omfang, materialbruk og hvilke rom som skal behandles osv.

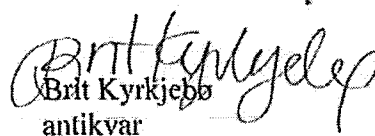
**Konklusjon**

Byantikvaren er positiv til bruksendring og at omsøkte lokaler i Mangelsgården tas i bruk som skjenkested. Som beskrevet ovenfor må vi ha nærmere beskrivelse, dokumentasjon og detaljtegninger for de enkelte tiltak før dispensasjonsbehandling kan vurderes. Byantikvaren kan i denne omgang fatte vedtak for omsøkte tiltak etter §15A i lov om kulturminner:

- Det gis dispensasjon for at eksisterende toalettrom med vegger og inventar kan fjernes i rom syd for midtgangen. Nye vegger for toaletter kan oppføres som vist på tegninger A 200-22.
- Det gis dispensasjon for fjerning av utvendig ventilasjonsrør ved kjøkken. Det tillates etablering av innvendig kanal samt rist i vindu som vist på tegning A 200-23.
- Det gis dispensasjon for føring av ventilasjon i eksisterende pipeløp og plassering av aggregat i loftetasje som vist på tegninger, A 200-23 og 24.
- Det gis dispensasjon for at vindusåpning i 1.etasje, fløyens fasade mot Storgata kan gjenåpnes/tilbakeføres. Det settes betingelser om at eventuelt eldre, opprinnelig vindu skal gjenbrukes. Dersom vinduet er fjernet må nytt vindu lages som eksakt kopi av tilsvarende vinduer andre steder i bygningen.

**Klageadgang:** Byantikvarens vedtak kan påklages til Riksantikvaren, jf. forvaltningsloven § 28. Eventuell klage stiles til Riksantikvaren, men sendes Byantikvaren innen tre uker fra mottagelsen av vedtaket, jf. Forvaltningsloven § 29.

Med tilisen  
  
Morten Stige  
avdelingsleder

  
Britt Kyrkjebø  
antikvar

**Kopi til:** Riksantikvaren, Pb.8196 Dep, 0034 Oslo  
Omsorgsbygg, Pb, 2773 Solli, 0201 Oslo



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

RiK Arkitektur AS  
Øvre Slottsgate 17  
0157 OSLO

Dato: 09.02.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201016754-3 Saksbeh: Paul L. V. Koefoed  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	STORGATA 36B	Eiendom:	208/653
Tiltakshaver:	Gaasa AS v/Espen Koksvik Nilsen	Adresse:	Håkons gate 13 B, 0652 OSLO
Søker:	RiK Arkitektur AS	Adresse:	Øvre Slottsgate 17, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tiltype	Tiltaksart:	Bruksendring

---

### REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - STORGATA 36 B

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

---

Dato for forhåndskonferansen: 09.02.2011.

**Møtedeltakere:** Ansvarlig søker: RiK Arkitektur AS v/ Kristin Lande Andersen  
Tiltakshaver: Gaasa AS v/Espen Koksvik Nilsen og Sindre Lothe Murud  
Omsorgsbygg Oslo KF, v/ Tor Erik Havn (eier).  
Byantikvaren v/ Brit Kyrkjebø  
Plan- og bygningsetaten v/ Mari H. Slagsvold og Paul L. V. Koefoed

**Beskrivelse av tiltaket:**

Fløy mellom indre- og øvre gårds plass av Mangelsgården og Bryggerhuset ønskes bruksendret til bevertning/ servering. Berørt areal er oppgitt å være ca. 250m<sup>2</sup>. Det ønskes etablert en uteservering på ca. 40 plasser i indre gårds plass og på ca. 96 plasser i Øvre gårds plass. Det er foreslått å etablere ny atkomst med rampe til Bryggerhuset, og til Mangelsgården, fra begge gårds plassene. Videre viser tegningene ny atkomst til hovedfløyen av Mangelsgården, med etablering av rampe til nye toaletter med universell utforming.

Det er oppgitt at 2. etasje/ loft over den berørte fløyen er disponibelt for personalrom og eventuell ventilasjon, men det er foreløpig ikke avklart om dette arealet vil bli omfattet av en eventuell søknad.

**Gjeldende plangrunnlaget for eiendommen:**

Eiendommen er regulert til tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg i reguleringsplan for Oslo sentrum og indresone, vedtatt 28.07.1977, S-2255, med ny § 7, vedrørende bevaring, vedtatt 01.10.1987, S-2937.



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



**Pågående planarbeid for eiendommen:**

Det er utarbeidet et forslag til reguleringsplan for Brugata 1-11 og Storgata 36 mfl. (vår ref. (saks nr.) 200309691) ble oversendt Rådhuset til politisk behandling 08.02.2010. Mangelsgården og Bryggerhuset ligger begge innenfor foreslått felt SP1 (PCAM) Spesialområde – bevaring (bolig, forretning, kontor, kultur, bevertning, herberge, off/allmenntlig formål (institusjon, samlingslokale, undervisning, barnehage).

Foreslått § 7 *Spesialområde bevaring (SP1-7)* lyder som følger: *"Ved restaurering og / eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares". "Bygninger og anlegg tillates bare endret eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet." "Tiltak på bygninger som omfattes av fredningsvedtak, tillates i den grad det samsvarer med fredningsbestemmelsene". [paragrafen er ikke gjengitt i sin helhet].*

**Dele- og byggeforbud:** Nei

**Behov for planendring:** Nei

**Dispensasjoner etter plan- og bygningsloven:**

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål "Tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg" i gjeldende reguleringsplan. Søknad om dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Etter en foreløpig vurdering finner Plan- og bygningsetaten den foreslåtte bruksendringen er ikke i strid med pågående planarbeid for eiendommen og er ikke til hinder for gjennomføring av planen.

Se også punktene *"Utforming av tiltaket"*, *"Uttalelse fra annen myndighet"* og *"Plan- og bygningsetatens øvrige kommentar"*.

**Utforming av tiltaket:**

Alle endringer må være i tråd med Riksantikvarens fredningsvedtak. Kravene i plan- og bygningslovens kapittel 29, vedrørende arkitektonisk god utforming, gode visuelle kvaliteter, universell utforming og forsvarlighet, tekniske krav m.m. skal tilfredsstilles, så langt det lar seg gjøre, så lenge de ikke kommer i konflikt med fredningsvedtaket.

**Veiopparbeidelse, byggeavstand til vei, avkjørsel:** Ikke aktuelt for dette tiltaket.

**Uttalelse fra annen myndighet:**

Mangelsgården ble bygget i ca. 1698 og Bryggerhuset i ca. 1750. Begge bygningene omfattes av Riksantikvarens vedtak av 11.06.2009 om fredning etter kulturminneloven (kml) § 15 og § 19, jf. § 22. Forvaltningen av fredete områder, bygninger og anlegg er tillagt den enkelte fylkeskommune. I Oslo er denne myndigheten delegert fra bystyret via byrådet til Byantikvaren ved vedtak av 06.05.1997.

Alle bygningsmessige endringer er avhengig av tillatelse etter kml. § 15a. Kulturminneloven gjelder foran plan- og bygningsloven og det kan ikke gis tillatelse etter plan- og bygningsloven dersom det ikke først foreligger tillatelse etter kulturminneloven.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at alle deler av tiltaket avklares med Byantikvaren og at alle tillatelser etter kml. § 15a foreligger i forkant av innsendelse av søknad til Plan- og bygningsetaten.

**Byantikvarens foreløpige vurdering:**

Byantikvaren er positiv til foreslått bruksendring. Detaljprosjekteringen må avklares med Byantikvaren og det må søkes om tillatelse etter kml. for alle endringer.

**Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:**

Plan- og bygningsetaten anbefaler en søknad i to trinn. Alle endringer skal framgå av tegninger.

**Saksbehandlingstid:**

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan for å kunne tillates og søknaden er derfor unntatt lovpålagte frister om saksbehandlingstid, jf. pbl. § 21-7.

**Teknisk forskrift:**

Det er innført overgangsbestemmelse for Byggteknisk forskrift (TEK10). Med unntak av kapittel 4 (omhandler fdv-dokumentasjon), § 9-4 (Utvalgte naturtyper) og § 9-6 til § 9-9 (omhandler avfall) kan tiltakshaver frem til 1. juli 2011 velge om hele tiltaket skal følge den gamle TEK eller TEK10. Ansvarlig søker må det oppgi hvilken Teknisk forskrift (TEK) som tiltaket er prosjektert etter (TEK07 eller TEK10).

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Plan- og bygningsetaten er inneforstått med at krav i dagens lov og forskrifter ikke kan tilfredsstillingsfullt ut. Dersom det prosjekteres med fravik fra Teknisk forskrift må disse tallfestetes, det må redegjøres for kompenserende tiltak og det må søkes om tillatelse jf. plan- og bygningsloven § 31-2 *Tiltak på eksisterende byggverk*.

For at Plan- og bygningsetaten skal kunne vurdere om avviket kan godkjennes eller ikke må søker oppgi for eksempel følgende opplysninger:

Eksisterende energieffektivitet (U-verdi)

Prosjektert energieffektivitet (Uverdi)

Gjeldende krav til energieffektivitet i TEK (Uverdi)

Det må i tillegg begrunnes hvorfor energikravene ikke innfris og hva som skal til for å tilfredsstillere kravene. Dersom årsaken er uforholdsmessige kostnader må disse ekstrakostnadene vurderes i forhold til tiltakets totale kostnader.

Samme paragraf slår fast at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Universell utforming er en del av ny plan- og bygningslovs formålsparagraf og må ivaretas i den grad fredningen gjør dette mulig.

**Plan- og bygningsetatens øvrige kommentarer:**

Det må søkes om bruksendring. Se også avsnitt om "*Dispensasjoner*". Plan- og bygningsetaten er positiv til at eiendommen åpnes for publikum og gjøres mer tilgjengelig med publikumsrettede aktiviteter, så

lenge dette er i tråd med Riksantikvarens fredningsvedtak. Etter etatens vurdering vil bruksendringen bidra til en miljømessig kvalitetsheving av området.

Dersom det blir aktuelt med skilting av lokalene må dette omsøkes i egen sak. Også skilt vil være avhengig av at det foreligger tillatelse etter kml. på forhånd.

**Gebyr:**

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

For førstegangsvedtak mottatt etter 01.10.2010 innebærer dette at faktura skal betales før vedtak sendes ut. Dette innebærer at kommunens saksbehandlingsfrister avbrytes når faktura sendes ut. Vedtak er alltid fattet når faktura sendes ut. Når betalt faktura blir registrert sendes vedtak automatisk ut og klagefristen begynner å løpe.

**Avfall:**

Bygge- og anleggsavfall må sorteres og behandles etter Byggeteknisk forskrift (TEK10) §§ 9-5 9-9.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Underskrift tiltakshaver:  .....

Underskrift ansvarlig søker:  .....

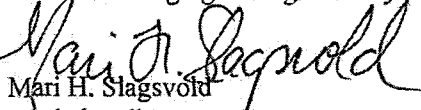
Underskrift Omsorgsbygg:  .....

Underskrift Byantikvaren:  .....

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig og næring - Tett by

  
Mari H. Slagsvold  
saksbehandler

  
Paul L. V. Koefoed  
saksbehandler

**Kopi til:**

Gaasa AS, v/Espen Koksvik Nilsen, Håkons gate 13 B, 0652 OSLO, [gaasa@gaasa.no](mailto:gaasa@gaasa.no)

Omsorgsbygg Oslo KF, v/ Tor Erik Havn, PB 2773 Solli, 0201 OSLO, [thor-erik.havn@oby.oslo.kommune.no](mailto:thor-erik.havn@oby.oslo.kommune.no)

Byantikvaren, v/ Brit Kyrkjebo, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, [brit.kyrkjebo@bya.oslo.kommune.no](mailto:brit.kyrkjebo@bya.oslo.kommune.no)

(Paragraf 1 - 6)  
S-2255,28.7.77

(SE ENDR.\$7, S-2937)

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN  
FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

**PARAGRAF 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

**PARAGRAF 2.**

Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

**PARAGRAF 3.**

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

**PARAGRAF 4.**

I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

**PARAGRAF 5.**

I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

**PARAGRAF 6.**

Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR  
SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

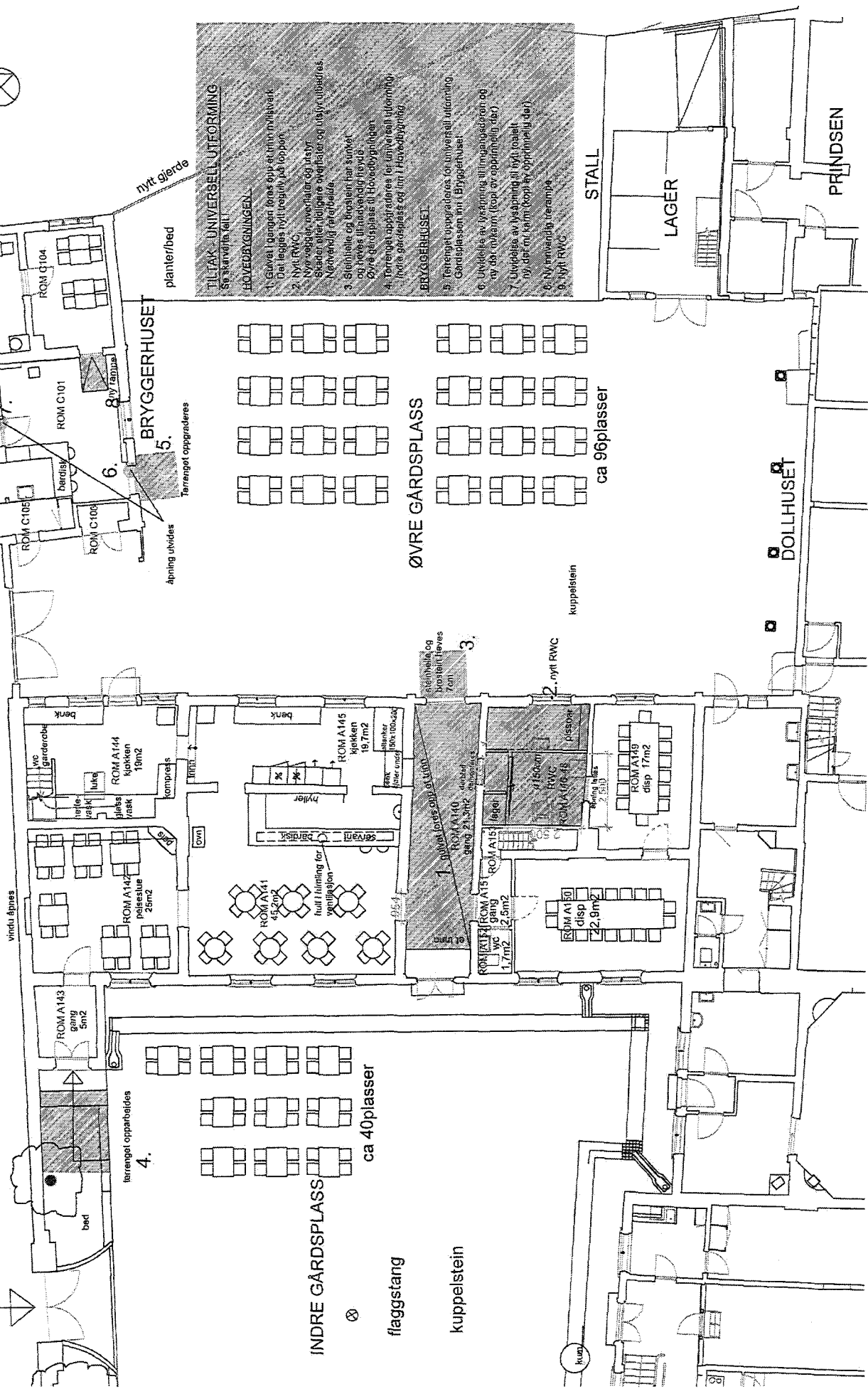
*Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til  
bevaringsspørsmålet.*

*Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslags-  
stillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe  
klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.*

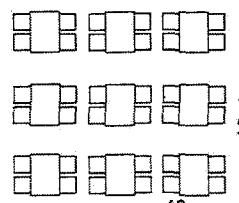
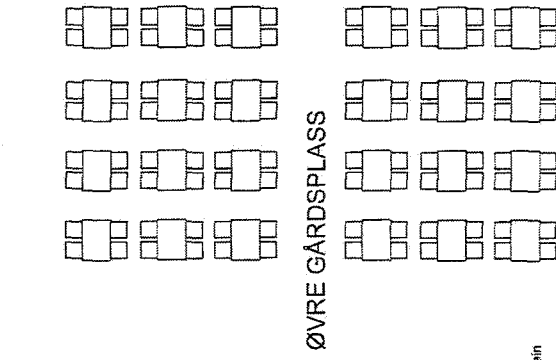
*Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller  
byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes  
revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.*

GAASA AS - NYTT SKJENKESTED  
 MANGELSGÅRDEN, STORGATA 36B, PLAN 1. ETG.  
 FORSLAG TIL UNIVERSSELL UTFORMING  
 Tiltakene er skravert  
 Tegnr. A200-22  
 Dato: 05.05.11 - Rev. 07.09.2011  
 RIK ARKITEKTUR AS, T. 22476870  
 AS - Mbl.1:125

STORGATEN



- TILTAK UNIVERSSELL UTFORMING**  
 8. Skravert til tiltak
- HØVEDBYGNINGEN**
1. Gjerdet i området foran nye etasje i mullebeak. Det legges nytt trelistet jernoppsett.
  2. Nytt RWC.
  3. Støpplatta og brostein foran bygget og nyvasker og overflater og utstyr oppbedres. Nyvasker og overflater og utstyr oppbedres.
  4. Tørrereng oppgraderes for universell utforming i hele gårdsplass og inn i Høvedbygningen.
- BRYGGERHUSET**
5. Tørrereng oppgraderes for universell utforming. Gårdsplassen inn i Bryggerhuset.
  6. Utvidelse av kjøkken til inngangsdør og ny dør utvarem (kop av opprinnelig dør).
  7. Utvidelse av kjøkken til nytt toalett, ny dør inn i kafe (kop av opprinnelig dør).
  8. Nytt RWC.



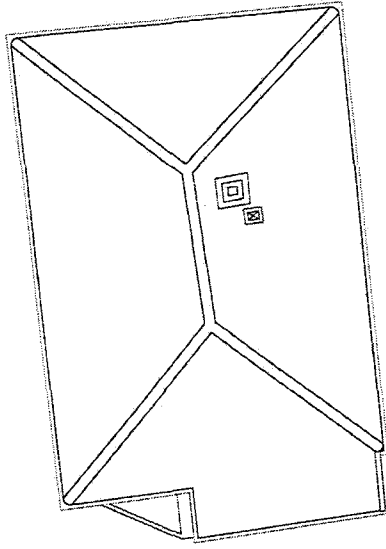
flaggstang

kuppelstein

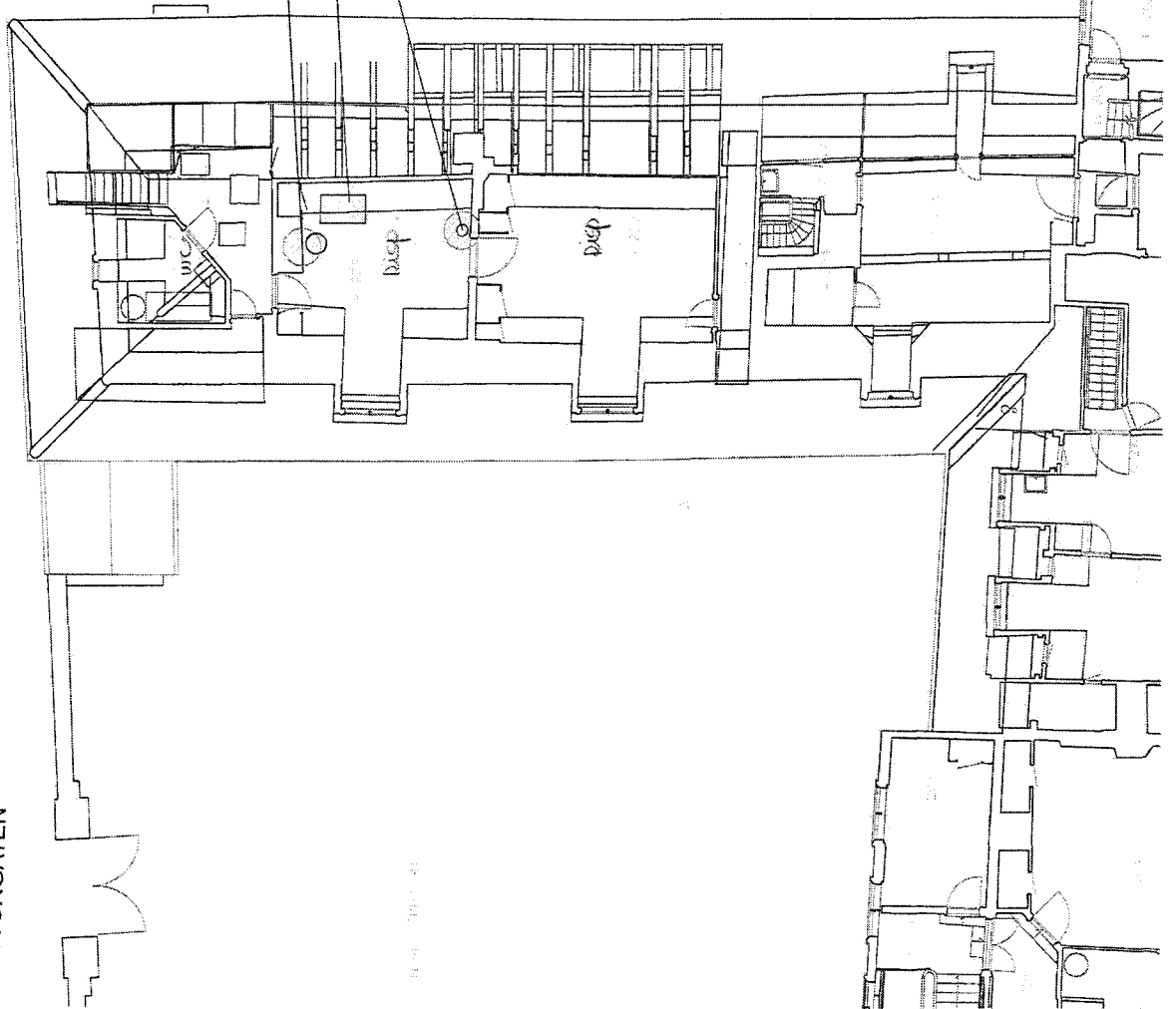
klubb

GAASAAS - NYTT SKJENKESTED  
 MANGELSGÅRDEN, STORGATA 36B, PLAN 2. ETG.  
 FORSLAG TIL VENTILASJON OG RØRARBEIDER  
 Tiltakene er skravert  
 Dato: 20.05.11 - Rev. 07.09.2011  
 RIK ARKITEKTUR AS, T. 22476670  
 Tegnrnr. A200-24  
 A3 - MÅL 1:125

STORGATEN



BRYGGERHUSET



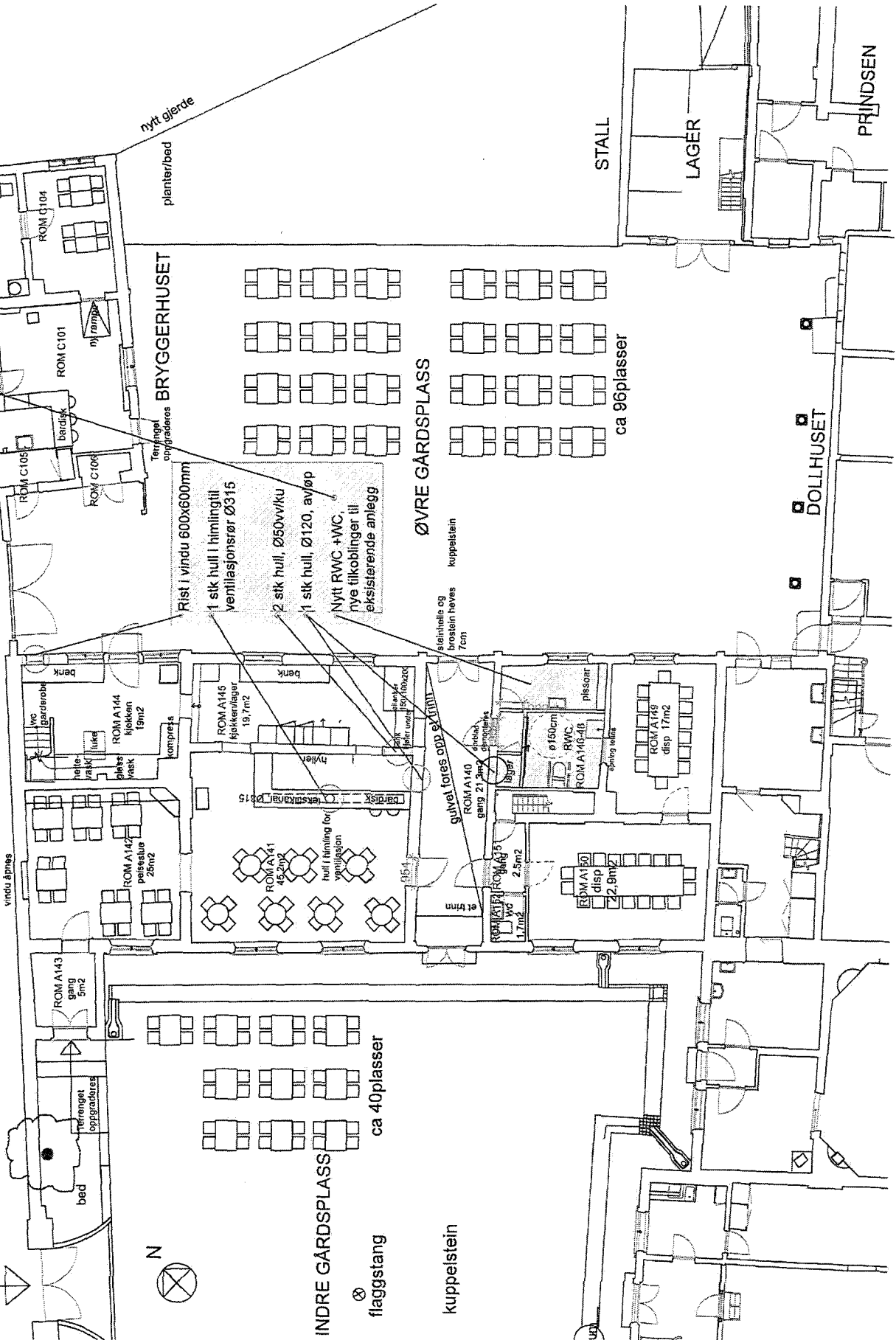
- 1stk hull i pipeløp Ø315
- Aggregat, ca 70x35x110cm
- 1stk hull i dekket Ø315  
Rør fram til aggregat



GAASA AS - NYTT SKJENKESTED  
 MANGELSGÅRDEN, STORGATA 36B, PLAN 1.ETG.  
 FORSLAG TIL VENTILASJON OG RØRARBEIDER  
 Tiltakene er skravert  
 Date: 20.05.11 Rev. 07.09.2011  
 RIK ARKITEKTUR AS, T. 22476670  
 Teqn. nr. A200-23  
 A3 - MAL 1:125



STORGATEN



nytt gjerde

planter/bed

BRYGGERHUSET

Terrasse oppgraderes

Rist i vindu 600x600mm

- 1 stk hull i himling til ventilasjonsrør Ø315
- 2 stk hull, Ø50xviku
- 1 stk hull, Ø120, av/øp
- Nytt RWC +WC, nye tilkoblinger til eksisterende anlegg

ØVRE GÅRDSPLASS

STALL

LAGER

PRINDSEN

DOLLHUSET

ca 96plasser

INDRE GÅRDSPLASS

ca 40plasser

flaggstang

kuppelstein

kuppelstein

sløyfeste og brostein heves 7cm

gulvet føres opp 8x1000

ROM A140

ROM A146

ROM A147

ROM A148

ROM A149

ROM A150

ROM A151

ROM A152

ROM A153

ROM A154

ROM A155

ROM A156

ROM A157

ROM A158

ROM A159

ROM A160

ROM A161

ROM A162

ROM A163

ROM A164

ROM A165

ROM A166

ROM A167

**201112870/5 - Oversendelse til Bydel Grünerløkka - Storgata 36 B**

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

**Sendt:** 8. desember 2011 12:38**Til:** POSTMOTTAK BGA**Vedlegg:** 1\_Oversendelse\_til\_Bydel\_G~1.PDF (590 kB) ; 2\_Følgebrev\_30.pdf (501 kB) ; 3\_Uttalelse\_Byantikvaren\_31.pdf (892 kB) ; 4\_Referat\_forhandskonferan~1.pdf (1 MB) ; 5\_Reguleringskart\_33.pdf (366 kB) ; 6\_Situasjonsplan\_34.pdf (593 kB) ; 7\_Reguleringsbestemmelser\_35.pdf (381 kB) ; 8\_Forslag\_til\_universell\_u~1.pdf (497 kB) ; 9\_Forslag\_til\_ventilasjon\_~1.pdf (308 kB) ; 10\_Forslag\_til\_ventilasjon~1.pdf (441 kB)

---

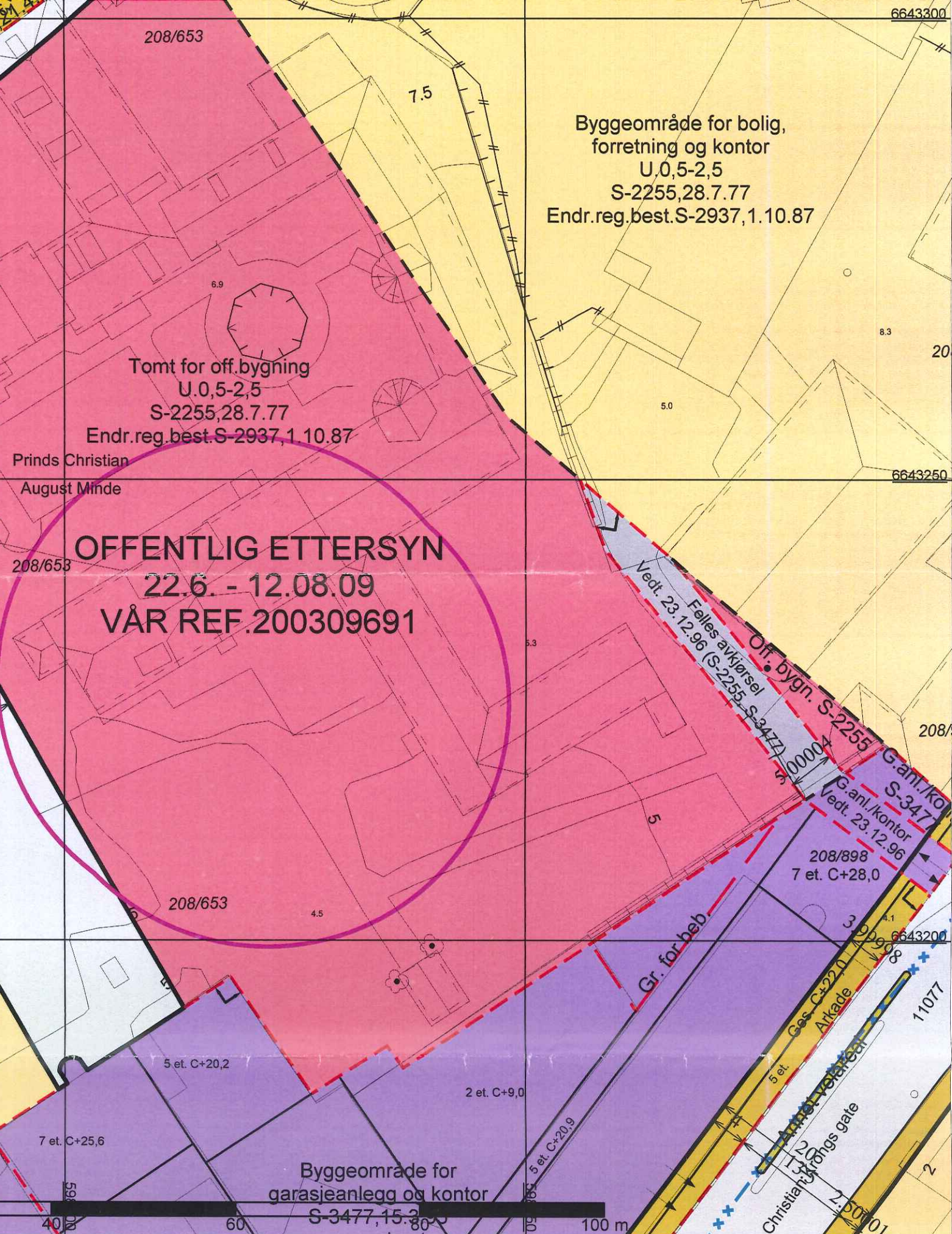
Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen  
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1\_Oversendelse til Bydel Grünerløkka - Storgata 36 B.PDF (Hoveddokument)
- 2\_Følgebrev.pdf (Vedlegg)
- 3\_Uttalelse Byantikvaren.pdf (Vedlegg)
- 4\_Referat forhåndskonferanse.pdf (Vedlegg)
- 5\_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
- 6\_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
- 7\_Reguleringsbestemmelser.pdf (Vedlegg)
- 8\_Forslag til universell utforming.pdf (Vedlegg)
- 9\_Forslag til ventilasjon og rørarbeider 2.pdf (Vedlegg)
- 10\_Forslag til ventilasjon og rørarbeider.pdf (Vedlegg)





ingsnummer:  
 use: VERTIKALNIV 2. 208/653

nummer:  
 IGA

B,KDP-13,KDP-4,KDP-5  
 registrert biologisk mangfold innenfor  
 nittet

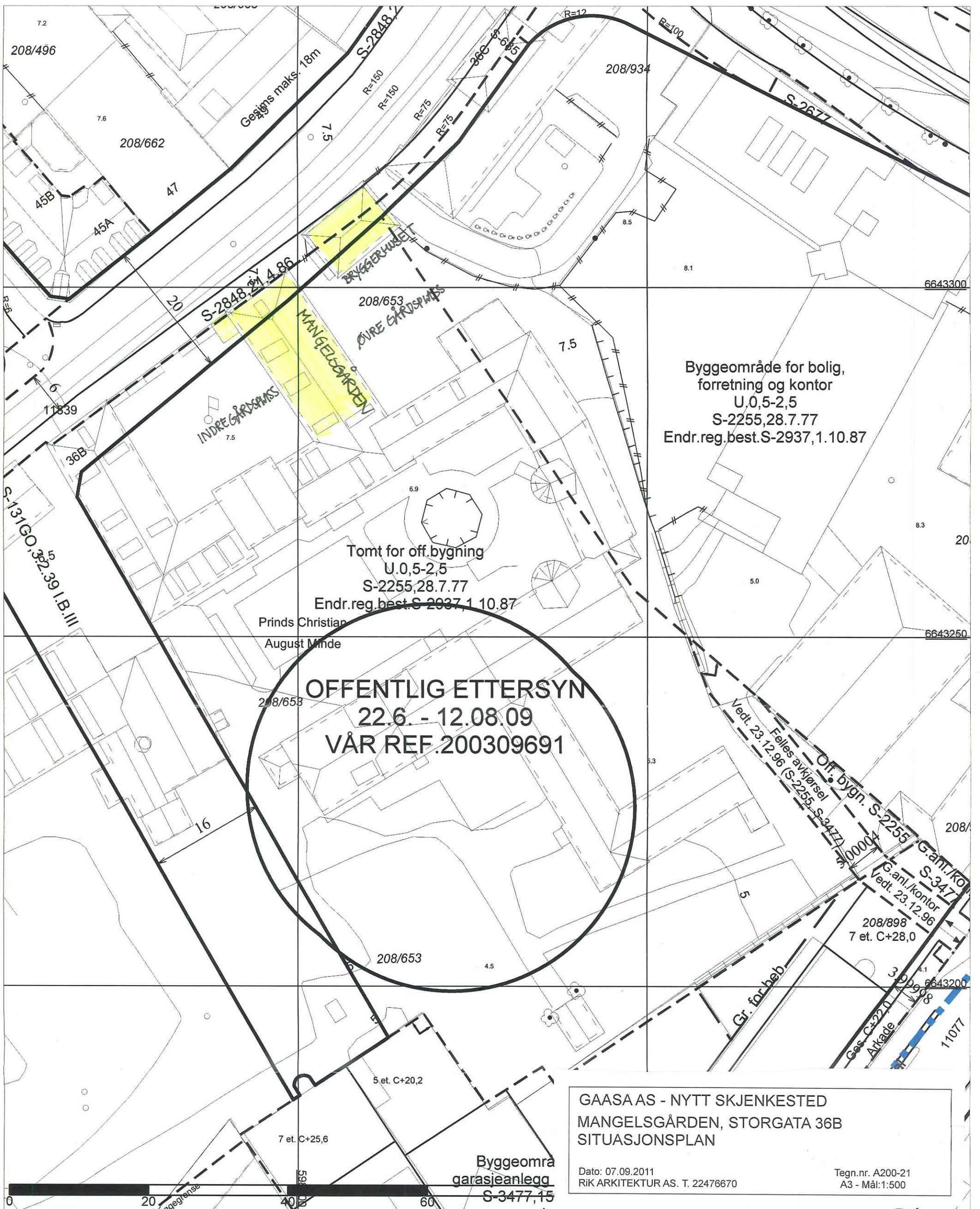
Se vedlagt tegnforklaring



**Plan- og  
 bygningsetaten**

Bestill papirkart og digitale kartdata på vår bestillingstjeneste: <http://byggesak.com/bestillingstjenester>  
 Internett: <http://www.pbe.oslo.kommune.no>





**OFFENTLIG ETTERSYN**  
 22.6. - 12.08.09  
 VÅR REF.200309691

**GAASAAS - NYTT SKJENKED  
 MANGELSGÅRDEN, STORGATA 36B  
 SITUASJONSPLAN**

Dato: 07.09.2011  
 RIK ARKITEKTUR AS. T. 22476670

Tegn.nr. A200-21  
 A3 - Mål:1:500

**Plan- og bygningssetaten**

Målestokk 1:500  
 Dato 20.06.2011

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Bestillingsnummer:  
 Referanse: VERTIKALNIV 2. 208/653  
 Objektnummer:  
 Bruker: IGA  
 KDP-BB,KDP-13,KDP-4,KDP-5

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Beskrivelse:

Nr.:

Dato:

Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune