



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
08 MAR 2012
Saksnr.: 201209428-1
Arkivbet.: 531

RiK Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 17
0157 OSLO

Dato: 08.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 20112870-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

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

RAMMETILLATELSE - STORGATA 36 B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring til bevertnings-/serveringssted samt uteservering.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 14.09.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

- Bestemmelse "tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg" i gjeldende reguleringsplan S-2255 med endret §7 S-2937.
- Byggteknisk forskrifts (TEK 10) krav om energieffektivitet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Det søkes om bruksendring til nytt skjenkested i Storgata 36B – Mangelsgården. Fløy mellom indre- og øvre gårds plass av Hovedbygningen og Bryggerhuset ønskes bruksendret til bevertning/servering. Det ønskes også etablert uteservering på gårds plassene. Det er planlagt etablering av ramper til Mangelsgården og Bryggerhuset fra begge gårds plasser. Berørt areal av tiltaket oppgis å være omkring 250 m².

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).



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

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

1. Dispensasjon fra formål "tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg" i gjeldende reguleringsplan.
2. Dispensasjon fra §15A i kulturminneloven (innvilges av bevaringsmyndighetene).
3. Avvik i forhold til Teknisk Forskrift (TEK10).

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endret §7 S-2937 vedtatt 01.10.1987.

Det pågår planarbeide for eiendommen, der Mangelsgården ligger innenfor foreslått felt Sp1 (PCAM) Spesialområde – bevaring (bolig, forretning, kultur, bevertning, herberege, offentlig/allmennyttig formål). Vår ref. saks nr. 200309691

Tidligere arbeidsinstitusjon og asyl Prinds Christian August Minde (PCAM) i Storgata 36 er fredet, vernekategori 1, etter §§15 og 19 i kulturminneloven ved vedtak av 02.09.2009.

Friluftsetaten har registrert biologisk mangfold på tomten.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren, datert 30.06.2011.

Byantikvaren er positiv til bruksendringen og at omsøkte lokaler i Mangelsgården tas i bruk som skjenkested, og at bygningen gis en mer utadrettet virksomhet enn dagens bruk. Byantikvaren er også inneforstått med krav utløst av omsøkt bruksendring, og er i utgangspunktet positiv til omsøkte endringsarbeider i henhold til dette. Mottatte tegninger og redegjørelser er imidlertid av skissemessig karakter, som gjør det vanskelig å ta en endelig stilling til mange av de foreslåtte endringene. Riksantikvaren stiller vilkår om at endringstiltak må detaljprosjekteres og sendes inn før det kan foretas en dispensasjonsbehandling. Ingen arbeider kan igangsettes før dispensasjon er gitt etter kulturminneloven.

Medisinskfaglig uttalelse

Bydelsoverlegen har følgende uttalelse til tiltaket, datert 27.12.2011:

Bydelsoverlegen uttrykker bekymring for at det planlegges et serverings- og sjenkested inne på området i Storgata 36, i umiddelbar nærhet til flere tiltak for personer som sliter med rus- og psykiske helseproblemer.

Om det gis tillatelse til den foreslåtte bruksendringen forutsetter bydelsoverlegen at støyforhold dokumenteres å være tilfredsstillende i henhold til teknisk forskrift (Norsk Standard 8175).

Bydelsoverlegen anmoder utbygger om å utarbeide:

1. Støprognoser for alle aktuelle bygge- og anleggsaktiviteter.
2. Informasjon om avbøtende tiltak (støysvak metode/maskin, støyavskjerming, redusert driftstid eller lignende).
3. Rutiner for varsling av berørte naboer.
4. Miljøoppfølgingsprogram for oppfølging av støyende bygge- og anleggsarbeider.

Bydel Grünerløkka

Bydelsutvalg Grünerløkka fattet følgende vedtak etter behandling av saken på møte 30.01.2012:

Bydel Grünerløkka har flere tjenestesteder i umiddelbar nærhet til Storgata 36 B, deriblant omsorgsboliger i Storgata 36. Området har dessuten flere hjelpetilbud til rusavhengige, deriblant akuttovernatting og sprøyterom. Byutviklingskomiteen forutsetter at det blir tatt hensyn til de spesielle naboforholdene i driften av et serveringssted.

Med denne forutsetning anbefaler komiteen at søknad om bruksendring til bevertning i Storgata 36 B godkjennes.

Med tanke på anleggets fredede status og spesielle historie forutsettes det også at Byantikvaren dokumenterer og sikrer eventuelle bygningsarkeologiske spor som kan gi kunnskap om anleggets historie og bruk.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

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

Beskrivelse av tiltaket

Fløy mellom indre- og øvre gårdsplass av Mangelsgården og Bryggerhuset ønskes bruksendret til bevertning/servering. Berørt areal er på ca. 250 m². Det ønskes en uteservering på ca. 40 plasser på indre gårdsplass, og på ca. 96 plasser på øvre gårdsplass. Det er planlagt ramper til Mangelsgården fra begge gårdsplassene og en til Bryggerhuset. Videre etableres det rampe til nytt toalettanlegg i Mangelsgården.

Tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Arealdisponering, grad av utnytting, plassering av tiltaket, krav til byggegrunn og tilknytning til vei og ledningsnett er ikke relevant her. Det foretas ingen forandringer av dette i forhold til eksisterende situasjon.

Nabovarsel

Nabovarsel er sendt til nærmeste naboer 13.09.2011. Det er ikke kommet inn proteser til det omsøkte tiltaket.

Vann og avløp

Nye tiltak kobles på eksisterende rørføringer.

Fredede bygninger

Bruksendringen er i tråd med Riksantikvarens fredningsvedtak. Endringsarbeider og tiltak i forbindelse med bruksendringen har Byantikvarens samtykke, og vil gjennomføres i nært samarbeid med nevnte myndighet. Byantikvaren har allerede gitt dispensasjon etter §15A i kulturminneloven.

Arbeidstilsynet

Det ha vært møte med Arbeidstilsynet, som legger vekt på at det blir nok luft mellom bardisken hvor de ansatte hovedsakelig vil oppholde seg. Nødvendig søknad for samtykke skal oversendes Arbeidstilsynet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det søkes om bruksendring av Storgata 36 B, Mangelsgården og tilhørende Bryggerhus, for etablering av nytt skjenke- og bevertningssted. Det ønskes etablert uteservering på indre- og øvre gårdsplass. Mangelsgården, bygget som lystgård rundt 1690 og på 1800-tallet omgjort til asyl (PCAM), er fredet ved vedtak av 02.09.2009. Bygningen står i dag delvis tom med unntak av noen kontorlokaler og en butikk. Omsøkt bruksendring omfatter ikke lokaler i gården som er i bruk.

Mangelsgården i Storgata 36 B har lenge vært en bygning som i stor grad har fremstått som adskilt fra sine omgivelser. Mesteparten av bygningen står i dag ubrukt, og portene i gjerdet som omgir den er sjelden åpne for publikum. Kun sporadisk bruk av bygningens lokaler, samt fraflytting av leietakere, har også ført til at bygningsmassene forfaller. At bygningens manglende gate- og publikumshenvendelse nå forsøkes endret, gjennom etablering av et bevertningssted i fløyen mellom Indre- og Øvre gårdsplass av Mangelsgården og Bryggerhuset, anser Plan- og bygningsetaten som positivt. Bygningen vil på denne måten kunne bli et vesentlig mer fremtredende innslag i gatebildet, samtidig som flere mennesker vil kunne ha glede av den fredede bygningen. Det er også positivt at søker og tiltakshaver allerede tidlig i prosjektet samarbeider og har en god dialog med Byantikvaren vedrørende nødvendige inngrep i de fredede bygningene som følge av bruksendringen. Plan- og bygningsetaten stiller seg for øvrig bak Bydelutvalg Grünerløkkas bemerkning vedrørende institusjoner i nærheten, og at det tas hensyn til dette i anleggelsen og driften av omsøkte serveringssted. Dette gjelder spesielt for etableringen av uteservering på gårdsplassene, som vil medføre mer støy sammenlignet med bevertning innendørs.

Kulturminner

Storgata 36 er fredet etter §§16 og 19 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.

Forvalter av bygningene søknaden omfatter, Omsorgsbygg, ønsker å tilføre bygningene en mer utadrettet virksomhet. Plan- og bygningsetaten samtykker med Byantikvaren om at etablering av nytt bevertningssted er i samsvar med nevnte intensjon.

Utforming

Byantikvaren har fattet vedtak omfattende følgende punkter 13.02.2012:

1. Alt treverk, herunder vinduer, dører, listverk og gerikter i alle rom, skal males med linoljemaling.
2. Overflatebehandling av rom A140, 141, 142 og 143 skal utføres i samsvar med NIKUs rapport av 18.12.01 samt kommentarer gitt i BYAs vedtak av 13.02.2012.
3. Nyere overflater i rom A144 – 145 og i A149 – 152 kan settes i stand og males med akrylmaling. Brannmur skal kalkpusses og kalkmales hvit.
4. Bardisk i rom A141 som vist på skisse og tegninger av 27.01.2012 kan tillates.
5. Heving av terreng i form av skrånstilte heller og kuppelstein foran innganger til rom A140 og A143 kan tillates.
6. Det godtas oppføring av tett tregjerde i samme høyde som dagens nettinggjerde mot naboeiendom i nordøst.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at ovennevnte vilkår tas til følge i utførelsen av tiltaket, jf. pbl. §31-1, vedrørende ivaretagelse av kulturhistorisk verdi ved arbeid på eksisterende bebyggelse. Videre setter etaten vilkår om at det skal foreligge detaljerte tegninger i målestokk 1:20 av alle fysiske inngrep i de fredede bygningene som følge av bruksendringen innen det gis igangsettingstillatelse. Disse tegningene skal også godkjennes av Byantikvaren.

Universell utforming

Indre- og Øvre gårdsplass opparbeides for universell utforming ved inngangene til Hovedbygningen og Bryggerhuset. I Hovedbygningen fores gulvet i gangen opp et trinn, og det anlegges nytt toalett tilpasset bevegelsehemmede. I Bryggerhuset utvides inngangsdøren og døren til toalettet, samt at det installeres en ny innvendig terampe mellom rom C101 og C104. Toalett i bryggerhuset utbedres for universell utforming.

Prosjekterte tiltak for tilretteleggelse av lokaler og gårdsplasser vurderes å forårsake minimale inngrep i de fredede bygningene. Tiltakene anses å være i henhold til Teknisk forskrifts (TEK 10) krav om universell utforming.

Dispensasjon

Dispensasjon fra reguleringsformål

Tiltaket er i strid med regulert formål ”tomt for offentlig bygning med tilhørende anlegg”, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker begrunner at dispensasjon fra reguleringsformål bør gis, da den foreslåtte bruksendring ikke er i strid med pågående planarbeider for eiendommen, og heller ikke er til hinder for gjennomføring av planen (ref. referat fra forhåndskonferanse med PBE datert 09.02.2011). Bygningene står i dag delvis tomme. Fordelene vil være klart større enn ulempene ved å ta i bruk bygningene til et formål det pågående planforslaget ønsker. Påtenkt bruk vil ikke ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Bruksendring vil gi det offentlige større glede av bygningene enn dagens situasjon.

Plan- og bygningssetats vurdering av dispensasjonsforhold:

På 1970-tallet, da gjeldende reguleringsplan S-2255 for området ble utviklet, ble det etablert vernehjem og rehabiliteringsinstitusjoner for rusmisbrukere i området, mens siste rest av områdets tvangsarbeidsinstitusjoner var i ferd med å avvikles. Av den grunn er tomten regulert med formål ”offentlig bygning med tilhørende anlegg”. I dagens situasjon eksisterer det fortsatt institusjoner for rusmisbrukere og pleietrengende i området, men ikke alle bygningene som reguleringen omfatter benyttes til dette formålet. Plan- og bygningssetaten bemerker at en ny regulering for området er under utarbeidelse, der Mangelsgården er foreslått regulert til Spesialområde Bevaring med blandet formål, herunder beverning. Med forutsetning om at nytt reguleringsforslag gjenspeiler ønsket fremtidig utvikling for området, satt i sammenheng med at lokalene som omfattes av søknaden om bruksendring ikke benyttes i dag, er det Plan- og bygningssetats vurdering at omsøkt tiltak ikke vesentlig tilsesetter hensynet bak gjeldende reguleringsformål.

Ulemper ved å gi dispensasjon fra reguleringsformålet for det omsøkte tiltaket, er at det kan medføre uheldige konsekvenser for nærliggende institusjoner og tilbud for psykisk pleietrengende og rusavhengige, spesielt med tanke på økt støynivå som følge av uteserveringen på gårdsplassene. Dispensasjon fra reguleringsformålet vil på den andre siden åpne for en bedre utnyttelse av bygningene og tomten for øvrig, samtidig som foreslått bruk åpner for en større interaksjon mellom gården og gaten samt at flere mennesker vil kunne ha glede av de fredede bygningene.

Plan- og bygningssetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Avvik fra TEK 10 vedrørende energieffektivitet

Tiltaket medfører avvik fra krav i forskrift vedrørende energieffektivitet i bygninger.

Søker begrunner at det bør gis dispensasjon på grunn av at den fredede bygningen gjør det vanskelig å tilfredsstille energikrav i TEK10. For å tilfredsstille krav i TEK10 må det etableres piper eller rister i yttervegg i forbindelse med installasjon av et luftbehandlingsanlegg med varmegjenvinning, noe de antikvariske myndigheter ikke kan godkjenne. I samarbeid med Byantikvaren er det kommet frem til en

løsning som kan godkjennes. Luften varmes opp fra utetemperatur, som vil medføre noe større driftskostnader og strømforbruk. Nye tiltak for vann og avløp kobles til eksisterende rørføringer.

Plan- og bygningsetatens vurdering av avvik:

Hensynet bak dagens tekniske krav er blant annet å gjøre bygninger mer energieffektive og miljøvennlige, gjennom å begrense ressursbruk og miljøskadelige utslipp. Forskriftene er imidlertid hovedsaklig tilpasset nybygg, og ombygging av eldre bygninger iht. dagens energikrav er som regel svært omfattende og kostbart – spesielt hvis man i tillegg må ta hensyn til en eldre bygnings bevaringsverdi.

Ulemper ved avvik i forhold til energieffektivitet er at strømforbruket og driftskostnader i forbindelse med oppvarming og nedkjøling av bygningen vil øke. Arbeid for å få bygningen til å tilfredsstillе dagens krav til energieffektivitet vil imidlertid medføre en rekke nødvendige synlige inngrep i den eksisterende bygningen, tilknyttet installering av luftbehandlingsanlegg med varmegjenvinning. Da bygningen er fredet, kan ikke bevaringsmyndighetene tillate dette.

Situasjonen tatt i betraktning, er det Plan- og bygningsetatens vurdering at løsningen som er utarbeidet i samarbeid med Byantikvaren å være tilfredsstillende til tross for avvik fra dagens energikrav.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten ser positivt på forslaget om etablering av bevertningssted i Mangelsgården, en bygningsfunksjon som vil gi de fredede lokalene vesentlig økt bruksverdi og interaksjon mellom bygningene og publikum. Tiltaket vurderes av Plan- og bygningsetaten å være i henhold til pbl. § 29-2, vedrørende tiltakets visuelle kvaliteter i forhold til sin funksjon, samt pbl. § 31-1, vedrørende ivaretagelse av kulturhistorisk verdi ved arbeid på eksisterende byggverk.

Det presiseres imidlertid at det må tas hensyn til nærliggende institusjoner og tilbud for pleietrengende og rusavhengige i byggefasen, og ved driften av omsøkt bevertningssted.

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201112870			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		20.06.2011	1/12
Forslag til universell utforming	A200-22	07.09.2011	1/15
Forslag til ventilasjon og rørarbeider 2	A200-24	07.09.2011	1/16
Forslag til ventilasjon og rørarbeider	A200-23	07.09.2011	1/17
Snitt gjennom gang			10/2

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201112870	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915068553 ORAS AS	PRO, ttk. 2, Vann og avløp til nytt HC-toalett
990587027 RIK ARKITEKTUR AS	SØK, ttk. 2 PRO, ttk. 2, Bygninger og installasjoner

961744687 SOHLBERG & TOFTENES AS	PRO, ttk. 3, Brannkonsept
-------------------------------------	---------------------------

Det bemerkes at ORAS Klima AS, som i forbindelse med rammesøknaden søker om ansvarsrett for prosjektering av nytt ventilasjonsanlegg i bygningen, nylig har fusjonert med ORAS AS. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid ikke godkjenne ansvarsrett for et foretak som ikke lenger eksisterer. Revidert søknad om ansvarsrett for prosjektering av ventilasjonsanlegget må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Krav om uavhengig kontroll

Plan- og bygningsetaten stiller krav om uavhengig kontroll av følgende fagområder:

Lydprosjektering

Årsaken er tiltakets nærhet til institusjoner for pleietrengende og hjelpetilbud til rusavhengige, som bemerket av Bydelsoverlegen og Bydelsutvalg Grünerløkka.

Igangsettingstillatelse

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

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan.
4. Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende for igangsettingstillatelse kan gis. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen.
5. Tiltaket må avklares med Vann- og avløpsetaten vedrørende utslipp av fettholdig avløpsvann.
6. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge.
7. Detaljtegninger i målestokk 1:20 av fysiske inngrep i de vernede bygningene, beskrevet i BYAs uttalelse av 30.06.2011.

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. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. 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 elektronisk godkjent 23.02.2012 av:

*Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder*

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO, postmottak@oby.oslo.kommune.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

PBE-201112870-6 - Rammetillatelse - Storgata 36 B

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

Sendt: 8. mars 2012 09:46

Til: firmapost@rikarkitektur.no

Kopi: Postmottak; POSTMOTTAK BGA

Vedlegg: 1_Rammetillatelse_25.PDF (624 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Papirdokument vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:
1_Rammetillatelse.PDF (Hoveddokument)