



100 ÅR

1912 - 2012

Adresseliste

SAKSBEHANDLER
Christer Vinje Gimse

VÅR REF.
09/02036-26

ARK. Forvaltningsarkivet
351.2

DERES REF.

INNVALGSTELEFON

DERES DATO

VÅR DATO
08.06.2012

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

ZURNGRO-1
SM

ORIENTERING OM FREDNINGSGJENNOMGANGEN

Vi viser til brev fra Byantikvaren i Oslo den 27.09.2011 vedlagt utkast til presisering av fredningen for eiendommen din/deres.

Som det går fram av Byantikvarens brev, vil Riksantikvaren sende ut ferdige dokumenter så snart fredningsgjennomgangen er avsluttet.

Vi kommer til å sende deg/dere en informasjonspakke bestående av:

- informasjonsbrev
- dokument som presiserer omfang av og formål med fredningen av eiendommen din/deres
- et utdrag fra databasen Askeladden med registrerte opplysninger om eiendommen din/deres samt foto og evt. oppmålingstegninger
- fredningsdiplom
- informasjon om hva som er fredet i Oslo
- generell informasjon om det å eie et fredet hus

Vi arbeider nå med å gå gjennom alt materialet for Oslo, og regner med å ha alt klart for utsendelse om en måneds tid.

Vennligst ta kontakt med oss hvis du/dere har spørsmål eller merknader!

Adresse: Postboks 8196 Dep, 0034 Oslo. Besøksadresse: Dronningens gate 13.

E-post: fredningsprosjektet@ra.no. Telefon: 22 94 04 00.

Vennlig hilsen

Ingrid Djupedal (e.f.)
prosjektleder

Christer Vinje Gimse
rådgiver

NAVN	ADRESSE	POSTNR	POSTSTED
Oslo kommune, Kulturetaten	Rådhuset	0037	Oslo
Taran A. Gjerpen	Sørkedalsveien 303	0754	Oslo
Sven M. Helgesen	Sørkedalsveien 303	0754	Oslo
Trude Semb	Sørkedalsveien 303	0754	Oslo
Bogstad stiftelse	Sørkedalsveien 826	0758	Oslo
Knut Jacob Krogsrud	Slemdalsveien 25A	0371	Oslo
Paul Arne Skajem	Risveien, Riis hovedgård	0374	Oslo
Oslo kommune, fester Sofienlund AS	Pb. 281 Skøyen	0213	Oslo
Oslo hospitalstiftelsen	Ekebergveien 1	0192	Oslo
Oslo Børs ASA	Tollbugata 2	0152	Oslo
Stattholdergården AS c/o Norske hus	Magnus Bergs gate 9	0266	Oslo
Bonheur ASA	Pb. 1159 Sentrum	0107	Oslo
Ganger Rolf ASA	Pb. 1159 Sentrum	0107	Oslo
Stormgård AS	Pb. 489 Sentrum	0105	Oslo
Steinerbarnehagen på Nordstrand	Ljabruveien 90	1266	Oslo
Fortidsminneforeningen	Dronningens gate 11	0152	Oslo
Linderud stiftelse	Trondheimsveien 319	0593	Oslo
Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF	Rådhuset	0037	Oslo
Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Rådhuset	0037	Oslo
Oslo kommune v/stiftelsen Den Gamle Logebygning	Rådhuset	0037	Oslo
Nini Dege	Lille Frogner allé 6	0263	Oslo
Frans Stenersen	Gamle Kjelsåsvei 7	0489	Oslo
Olav Thon		3538	Sollihøgda
Den biermanske skoles legat v/adv. Bente Bendixen	Hieronymus Heyerdahls gate 1	0160	Oslo
Arnstein og Siri Granlie	Kristinelundveien 14	0268	Oslo
Niels Torp	Løchenveien 18b	0268	Oslo
Norsk folkemuseum	Pb. 720 Skøyen	0214	Oslo
Bjørnsgard ANS	Sørkedalsveien 824	0759	Oslo
Oslo kommune v/bydel Grünerløkka	Storgata 36	0182	Oslo

Kopi sendes Byantikvaren i Oslo, Pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo. Ved en feil ble ikke dette med i brevet. Håper det går bra.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 13.07.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201115824-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Grønseth

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRUGATA 3A	Eiendom:	208/68/0/0
Tiltakshaver:	Chelsea Mote Hai Van Nguyen	Adresse:	Brugata 3 A, 0186 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - BRUGATA 3 A

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

Søknaden omfatter bruksendring fra butikk til serveringssted, og innsetting av ny dør i fasade for HC-rampe. BRA = 77 m².

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav c og d godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.11.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart og ansvarsretter.

**I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:
Arealformål bolig, forretning og kontor i reguleringsplan S-2255 til serveringslokale.**

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Søknaden

Eiendommen er en 2 etasjes bygård med loft og lav kjeller liggende ut mot Brugata. Søknaden omfatter bruksendring med tilhørende dispensasjon fra arealformålet fra forretning til servering i 1. etasje. Det innredes nytt HC-toalett og det settes inn en ny dør mot Brugata med rampe for HC-atkomst..
BRA = 77 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: Fra arealformål bolig, forretning og kontor til servering.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning og kontor ifølge reg.plan S-2255, vedtatt 28.07.77, med endrete reg.best. S-2397, vedtatt 01.10.87.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdige bygg (Kgl. res murgård 31.08.2001).

Uttalelser fra annen myndighet

Byutviklingskomiteen (Bydel Grünerløkka) har i møte 28.11.2011, sak 39/11, anbefalt at søknad om bruksendring ikke godkjennes med 5 mot 4 stemmer. Vedtaket har ingen begrunnelse.

Byantikvaren har i samrådsmøte med Plan- og bygningsetaten 27.06.2012 ingen innvendinger mot tiltaket. Ny dør må tilpasses fasaden mht. farge og materialbruk og at rampen tilpasses bygningen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bygningen ligger i Brugata som er en en gågate og typisk strøgsgate i Oslo sentrum. I hovedsak alle 1. etasjer ut mot gata er forretninger eller serveringssteder. Plan- og bygningsetatens praksis har vært å tillate denne typen bruksendring i strøgsgater.

Plan- og bygningsetaten tar ikke stilling til uteserveringen illustrert i søknaden, men gjør oppmerksom på at dette må avklares i egen sak.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Innsetting av en ny dør med rampe mot Brugata anses å ivareta kravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2 og bevaringshensynene i § 31-1.

Byantikvaren har også akseptert disse endringene.

Universell utforming

Kravene til universell utforming for publikum er ivaretatt.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet forretning i reguleringsplan S-2255, slik at lokalene kan tas i bruk til serveringssted..

Søkers begrunnelse for å få dispensasjonen er:

Lokalet ligger mot Brugata som er en travelt trafikkert gågate i Oslo sentrum. Det ligger forretninger og serveringssteder langs begge sider av Brugata, slik at området rundt gjeldende lokale må betraktes som handlestrøk der det er naturlig med innpassing av et serveringssted som samlepunkt for strøkets borgere og der næringsdrivende kan ha sine møter etc. Søker mener det er viktig å styrke mangfoldet av virksomheter i området og tilslutter seg tiltakshavers oppfatning om at serveringsstedet som vil være tilgjengelig for rullestolbrukere må betraktes som strøktjenlig.

Hensynene bak bestemmelsen er å gi forutsigbarhet i bruken av eiendommene i området og at 1. etasje skal beholde sin åpenhet ut mot gaten..

Sentrumsgatene har i dag en blanding av forskjellige typer forretninger og serveringssteder. Plan- og bygningsetaten anser at Brugata som typisk strøgsgate og med stor gangtrafikk, tåler denne type virksomhet. Samtidig beholder 1. etasje sin åpenhet ut mot gaten. Skillet mellom forretning og serveringssted er etter Plan- og bygningsetaten ikke så stort at hensynene bak reguleringsbestemmelsene settes vesentlig til side.

Ulempene ved å gi dispensasjon til serveringssted er at slike kan føre til urimelig sjenanse mht. støy for omgivelsene og sjenerende lukt og støy fra ventilasjonsanlegg.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at området får et nytt serveringssted og at lokalene får anlagt bedre tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Da tiltaket er reversibelt, vil tilgjengeligheten være til fordel også for ny forretningsdrift.

I forbindelse med bruksendringen skal det gjennomføres støydempende tiltak mot resten av bygningen. Den nye ventilasjonen bygges med lydfeller og med renseanlegg som ikke avgir støy eller sjenerende lukt til omgivelsene. Støysjenansen for omgivelsene vil derfor være minimal.

Plan- og bygningsetaten finner etter en helhetsvurdering at fordelene er klart større enn ulempene.

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

Konklusjon

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201115824			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	14.10.2011	1/11
Plan 1 etasje	E-2	14.10.2011	1/16
Snitt	E-5	14.10.2011	1/17
Fasade	E-4	14.10.2011	1/18

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201115824	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
970097902 ARCHFOSS JOCHEN	SØK, tk1.2
FANDLER	PRO for arkitektur, tk1.2

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. Tiltaket må være avklart med Vann- og avløpsetaten med hensyn til håndtering av fettholdig avløpsvann.

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 28.06.2012 av:

*Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til:

Chelsea Mote Hai Van Nguyen, Brugata 3 A, 0186 OSLO, hainguyen10@gmail.com
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Vedlegg

Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Bymiljøetaten
Park- og friområdeavdelingen

Referat befaring

Møte nr:
Møtested: Vaterland, ved Grønland T-banestasjon
Møtetid: 05.12.2011 kl. 17.30
Referent/tlf: Thale Scheie / 9762 1524
Prosjekt nr. : 111 02 601
Arkivkode:
Neste møte: Ikke avtalt
Kopi til: Tom Kristoffersen (BYM), Reidun Stubbe (BYM)

PROSJEKTNAMN:
AKERSELVA – OPPGRADERING AV BELYSNING

Navn	Init.	Firma	Tilstede	Tilsendt pr e-post
Silje Vie Solhjell	SVS	Bydel Grünerløkka	X	X
Ingerid Helseth	IH	Beboeraksjonen	X	X
Geir Tveit	GT	Grønland politistasjon	X	X
Kåre stølen	KS	Grønland politistasjon	X	X
Siamak Vafa	SV	BYM	X	X
Tom Reese Larsen	TRL	BYM	X	X
Thale Scheie	TS	BYM	X	

Sak nr.	Tekst	Ansvar	Frist
0.	Bakgrunn og formål Det er bevilget 8mill til ”Trygghetstiltak i hht belyningsplanen” og BYM, divisjon friluft har opprettet et prosjektet med formål å oppgradere gangveibelysning langs Akerselva, fra Vaterland til Nydalen. Hovedfokus er trygghet og midlene skal brukes målrettet for å finne riktig type belysning på størst mulig andel av turveien langs elva. Belysningsplanen for Akerselva miljøpark (del av belyningsplan for oslo sentrum) omfatter også sekundær-belysning som effektbelysning, belysning av møteplasser med mer. Dette vil kreve mer tid til planlegging og ytterligere bevilgninger og ligger utenfor		

Bymiljøetaten Div. friluft
Park- og friområdeavdelingen

Postadresse:
Postboks 1443 Vika
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang
Inkognitogata
Postmottak@fri.oslo.kommu
ne.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 70 01
Bankgironr.:6097 05 04543
Org.nr.:971 185 600

	dette prosjektets rammer. I tillegg til føringer i belyningsplanen, skal det innhentes kompetanse fra bydelen, beboere og politiet, med tanke på belyningsbehov, spesielt utsatte områder og trygghets-problematikk. Det inviteres til felles derfor til befarings på kveldstid. Formålet med befaringsen er å: • se den aktuelle strekningen etter mørkets frembrudd • identifisere generelle hensyn utover de retningslinjer som ligger i belyningsplanen • kartlegge og definere spesielt utsatte områder / spesielle hensyn som bør ivaretas • samle grunnlag for å utarbeide prosjektomfang • utarbeide prinsipper for turveibelysningen som skal gjelde for hele strekningen, Vaterland - Nydalen.	Info	
1.	Vaterland - Bussterminalen Området skal tas med i prosjektet i den grad dette ligger under BYMs ansvarsfelt. Undergang mot bussterminal er spesielt utsatt. Pr. i dag var det lys i armaturene og lysmengde vurdert som tilstrekkelig. Viktig at dette følges opp slik at strekningen ikke mørklegges. 2 stk. manglende lys i armaturer, Vaterlandsparken.	Info SV	
2.	Vaterland - Nybrua Belastet område med en del narkosalg. Viktig både med godt, jevnt lys. Politiet ønsker også tynning av vegetasjon for bedre innsikt utenfra, fra bebyggelse langs Akerselva fra tilstøtende veier. Olafiaparken: Fjerning av noe busker og lys på stikkvei mot Nylandsveien. Elgsletta: Skal også øvre turvei, nærmest Nylandsveien belyses? Nybrua: Undergang (obs: lavt!) og mur på begge sider av bru, samt stikkvei langs mur, østre side, bør belyses (kombinert med effektbelysning av muren ?). Eksist. stolper plassert på østre side av turvei.	BYM Info	
3.	Nybrua – Nedre gate Også i området mellom Nybrua og Ankerbrua foregår mye narkosalg og det bør belyses godt, også i skråning opp mot Th. Kittelsens plass. Stikkvei fra Riverside, nordre side Ankerbrua, bør belyses. Eksist.belysning i undergang Ankerbrua ikke i drift. Sjekkes. Turvei vestside, fra Ankerbrua, nedenfor Doga og fram til gangbru ved Elvebakken skole, er mye brukt og ønskes også belyst. Samme gangbru er dårlig belyst, både på brua, i undergang og tilstøtende områder østside. Spesielle hensyn til bygningsmiljø langs og vis a vis Brenneri-veien. Buskas på odde østside er tett og uoversiktlig i sommerhalvåret og ønskes fjernet. Eksist. stolper plassert på østre side av turvei fram til Ankerbrua, deretter på vestside, mot elva.	SV BYM Info	
4.	Nedre foss		

	Diagonal turvei (ikke anlagt) over Grünerhagen park er mye brukt. Bør denne belyses? Området rundt barnehage, øvre del av Grünerhagen: Beboeraksjonen ønsker bedre belysning her. Dunkel belysning i område ved Kuba, østside og brua, bør oppgraderes. Befaring avsluttet her.	BYM Info	
5.	Generelle prinsipper for turveibelysning Turveien, strekning Vaterland – Habben er spesielt utsatt pga narkosalg. Øvrige deler av turveien ansees som ikke spesielt utrygge, men oppgraderes i hht retningslinjer som ligger i belyningsplanen (se vedlegg) Oppsummeringsvis skal det legges vekt på: - jevn og god belysning som gir god fargegjengivelse og god modellering - å unngå blanding - tynning av vegetasjon der dette er hensiktsmessig i forhold til oversiktighet / mørke partier - at gangforbindelser under broer gis særlig god belysning - biologisk mangfold (fiskebestand, elvebunn og vegetasjon) så langt som mulig skjermes fra belysning - å kombinere ”sekundærbelysning” av elementer (som fasade, bru, mur) med oppgradering av turveibelysning der dette bidrar til å ivareta bedre belysning i spesielle områder. Belysning av stikkveier knyttet til turveien vurderes i forhold til strølys, åpenhet, bruk og grad av utsatthet.	Info	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stein Halvorsen AS
Sagveien 21 A
0459 OSLO

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
06 AUG 2012
Saksnr.: 201290935-1
Arkivbet.: 512

Dato: 02.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109250-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

Arkivkode: 531

Byggeplass: BOTANISK HAGE
Tiltakshaver: Statsbygg
Søker: Stein Halvorsen AS
Tiltakstype: Museum

Eiendom: 229/226/0/0
Adresse: Postboks 8106 Dep., 0032 OSLO
Adresse: Sagveien 21 A, 0459 OSLO
Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - BOTANISK HAGE

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

Søknaden gjelder oppføring av utstillingsveksthus med tilhørende servicebygning.

Tiltaket er oppgitt med samlet bruksareal (BRA) 3150 m² og bebygd areal (BYA) 3840 m², som gir tomten en utnyttelse på %-BYA=32%.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.06.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for plassering utenfor grense for bebyggelse og overskridelse av angitte høyde, dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 4 for flytting av kjøring med drosje og buss, og bussparkering til Tøyengata, overskridelse av tillatt kotehøyde, og dispensasjon fra flytting av angitt avkjørsel til Monrads gate.

I medhold av pbl. § 19-3 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringen bestemmelse § 5 for å tillate at eksisterende parkering på terreng videreføres inntil det blir aktuelt å bygge det underjordisk parkeringsanlegg, utvikle kulturparkens midtområde eller evt. en ny detaljregulering for området.

Det foreligger en protest til søknaden.

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

Søknaden

Eiendommen ligger øst for Botanisk hage på Tøyen i Grünerløkka bydel. Tomten er oppgitt til 8271 m², er ubebygd og benyttes til uorganisert ballspill i dag.

Søknaden gjelder oppføring av utstillingsveksthus med tilhørende servicebygning mot nord og vest.

Tiltaket er oppgitt med samlet bruksareal (BRA) 3150 m og bebygd areal (BYA) 3840 m², som gir tomten en utnyttelse på %-BYA=32%. Bygningen skal inneholde utstillingsareal, publikumsareal og serviceareal., auditorium for studentundervisning og publikumsrettet virksomhet. Det skal innredes billett/



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

informasjonsluke, museumsbutikk, liten kafeteria, publikumstoiletter og garderode. Serviceareal for ansatte og servicerom/tekniske rom er knyttet til driften av anlegget. Utstillingsarealet omfatter en tropeavdeling, en kombinert middelhavs- og kanariavdeling, en ørkenavdeling, en avdeling for kjøttetende planter og en arktisk avdeling. Gangveien langs Monrads gate skal opprettholdes som offentlig gangvei med en minimumsbredde 3,5 m vest for bygningen.

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanen bestemmelse §§ 4 og 5 i forhold til plassering utenfor grense for bebyggelse, overskridelse av tillatt høyde, flytting av kjøring med drosje og buss, og bussparkering til Tøyengata, endring av avkjørsel til Monradsgate, og utsettelse av bygging av underjordisk parkeringsanlegg i påvente av videre utvikling av kulturparkens midtområde.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf. overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2. Prosjektet er prosjektert etter TEK07. I service og publikumsdelen overholder prosjektet TEK07 på alle områder. I hovedsak overholder TEK07 også i utstillingsveksthuset. TEK07 gjelder ikke for alle de behov vi har i utstillingsveksthuset og derfor vil noe avvik forekomme. Dette ligger i sakens natur, idet inneklimate i et veksthus ikke er sammenlignbart med arbeidsplasser beskrevet i TEK. Det har for eksempel både høyere og lavere temperaturer enn angitt i TEK. Avvik fra TEK kan bl.a. forekomme når det gjelder følgende: Operative temperaturer, temperaturgradienter, lufthastigheter i oppholdssonen, kondenspåslag og friskluftsmengder

Det er avholdt forhåndskonferanse 26.05.2010 for tiltaket med saksnr. 201004047.

Spesielle forhold:

Støy i byggeperioden

Etaten gjør oppmerksom på at Botanisk hage og Tøyen kulturpark er registrert som et av Oslos svært få stillesoner. Det forutsettes at det tas hensyn til at sonen bør opprettholdes uforstyrret så langt det er mulig, spesielt med tanke på at arbeider som medfører støy under bygge- og anleggsarbeidene utføres utenom helger, ferier og andre merkedager. Bydelsoverlegen har i uttalelse datert 03.11.2011 påpekt at støy under anleggsarbeidet skal utføres i henhold til forskrift om begrensnings av støy.

Fritak for nabovarsling av en frittliggende varmesentral mot syd

Ansvarlig søker sendte inn reviderte tegninger av tiltaket 27.06.2012. Endringene omfatter en frittliggende varmesentral mot syd som er oppgitt med 31,8 m² i bruksareal (BRA), og en utvidelse av servicebygningen mot nord med en varmesentral på 147 m². Etaten har vurdert at endringen ikke vil berøre naboene, og dermed ikke deres interesser, og fritar søker for nabovarsling av endringen jf. pbl §21-3 andre ledd.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for offentlig bygning (veksthus) gjennom reguleringsplan Tøyen kulturpark – midtområde, gnr. 229 bnr. 86 m. fl., S-3839, vedtatt 04.04.2001.

Reguleringsbestemmelser som berører tiltaket:

§ 3 Generelt

Før rammetillatelse gis og før opparbeidelse av friområdet skjer må det foretas arkeologisk utgravning etter Byantikvarens anvisninger.

§ 4 Bygeområde for offentlig bygning (veksthus)

Tomten tillates utnyttet med maks. %BYA= 35%.

Bebyggelsen tillates oppført med maks høyde på c+52,0 m.

Ved etablering av veksthus på begge sider av off. trafikkområde (gangvei) tillates bygningen å ha en sammenbindende kulvert under gatenivå.

Varelevering og kjøring med buss, drosjer og HC-parkering skal skje med atkomst fra Finnmarkgata.

Buss- og HC-parkering til veksthuset skal skje på egen grunn nord for bygningsmassen.

Det skal gis mulighet for parkering av minimum 30 sykler. Bilparkering for besøkende skal skje i parkeringsanlegg langs gangvei på østsiden av Botanisk hage.

Sammen med søknad om byggetiltak skal det sendes inn utomhusplan som viser atkomst, parkering (buss, handicap, sykkel), beplantning, belysning m.m. Planen skal dokumentere at arealene rundt veksthuset vil

få en parkmessig opparbeiding i tråd med intensjonene for Tøyen kulturpark

§ 5 Offentlig trafikkområde

Bussparkering til Munch-museet skal skje mellom Botanisk hage og Tøyengata. Det skal opparbeides minimum 6 bussparkeringsplasser.

Av- og påstigning i forbindelse med buss- og drosjetransport til Munch-museet skal skje ved snuplass i Tøyengata.

Bilparkering til Munch-museet, kulturparkens midtområde og veksthuset, skal skje i underjordisk parkeringsanlegg i to plan for inntil 340 biler langs østsiden av Botanisk hage.

Nedkjøring til parkeringsanlegget skal skje fra snuplass i Tøyengata. Anlegget skal bygges og utformes slik at det tåler tilbakefylling av minimum 70 cm jord. Åpningen til anlegget må skjermes slik at det ikke kommer sjenerende trafikkstøy eller lukt ut i parken.

Gangatkomst fra parkeringsanlegget skal skje via flere utganger til parken i midtområdet. Minimum en av disse skal ha en stigning på maksimum 1:12 fra øverste parkeringsplan.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren

Byantikvaren har vurdert i uttalelse datert 26.09.2002 at det ikke er nødvendig med ytterligere søk etter automatisk fredete kulturminner i planområdet. Byantikvaren minner allikevel om at dersom det treffes på automatisk fredete kulturminner under videre arbeid i området må arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles.

Bydel Grünerløkka

Bydelsutvalg Grünerløkka har hatt saken til behandling på møte 28.11.2011. Komiteen anbefaler rammetillatelse med dispensasjoner for overskridelse av tillatt høyde og plassering utenfor grense for bebyggelse. Komiteen forutsetter at det tas hensyn til universell utforming, også under byggeperioden.

Medisinsk faglig rådgiving/Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka

Bydelsoverlegen har i uttalelse 03.11.2011. Bydelsoverlegen påpeker at naboer lett kan oppleve sterk sjananse fra bygg- og anleggsarbeider. Bydelsoverlegen anbefaler at støyforholdene innendørs og utendørs, for eksisterende boliger i området, dokumenteres gjennom en støyfaglig utredning for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Bydelsoverlegen behandler eventuelle søknader om dispensasjoner og / eller forhåndsgodkjenninger etter forskrift om begrensnings av støy. Det vises til retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442.

Vann- og avløpsetaten

Det foreligger forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten datert 20.06.2011 med visse forutsetninger for at det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Protester/bemerkninger

Det er innkommet protest datert 01.01.2012 fra nabo Sofiemo borettslag representert ved styreleder Kristin Pedersen. De har følgende bemerkninger til nabovarslet 14.12.2011 hvor søker har varslet at det søkes dispensasjon for flytting av adkomst til Monrads gate etter anmodning fra etaten:

- Adkomst og parkering for buss er ikke beskrevet i nabovarslet, og borettslaget legger til grunn at buss ikke skal gå via Monrads gate.
- Det at avkjørsel ut i Finnmarksgate krysser gangvei og sykkelstøp må kunne løses på en oversiktlig og trygg måte, for eksempel ved lyssignal. Midtrabatt i Finnmarksgate må kunne flyttes.
- Innkjøring til Telavåggata, Helgesens gate og Sofienberggata krysser allerede fotgjengerfelt (gangvei) og sykkelstøp.
- Telavåggata, Helgesens gate og Sofienberggata er enveiskjørt fra øst. Det vil derfor ikke være utkjøring fra Monradsgate til Finnmarkgata.
- Det er allerede i dag flere biler som ikke overholder gjennomkjøring forbudt skiltene i Sofienberggata. Tiltaket vil sannsynligvis føre til at antall biler som kjører ulovlig gjennom Sofienberggata til Finnmarkgata vil øke.

- Tiltaket vil medføre økning i trafikk i Monrads gate, spesielt varetransport vil øke antall større kjøretøy.
- Samferdselsetaten har tidligere uttrykt stor skepsis til adkomst for buss gjennom et boligområde, og mente at forbindelsen ville bli benyttet av andre. Begrensning med skilt eller bom var sett på som utilstrekkelig, da bom blir et vedlikeholdsproblem og skilt ikke blir overholdt.
- Snuplassen benyttes i dag som parkering for borettslaget, og det bes om at den planlagte avkjørselen utformes slik at beboerparkeringen ikke blir berørt.

Ansvarlig søkers redegjørelse:*Form og konsept*

Veksthuset har fått en spiralform for at plantene skal få optimalt med lys og sol. Den høyeste delen er orientert mot nord, mens den laveste delen mot syd. Mot vest åpner huset seg og slipper ettermiddagssolen inn i oasen. Geometrien sørger for at ingen deler av huset forårsaker slagskygge på andre deler, huset gjenspeiler solas vandring på himmelen. En gresskledd skråning/ voll mot nord og vest rommer publikums- og servicefunksjonene slik at glasshuset med selve utstillingen blir i hovedfokus. Husets trekantsnitt er gunstig for en solvinkel på 60° nordlig breddegrad fordi solstrålene i stor grad treffer 90° på glasset. Snittet er også optimalt med tanke på programkravene om maksimal høyde på bare 15 % av arealene i de ulike sonene. Kolleformasjonen mot nord reduserer glassarealet og beskytter interiøret mot den kalde trekken fra nord, samtidig vil formasjonen skjule parkeringsarealene. Fasader og tak er sammenfallende i dette prosjektet. De skråstilte glassveggene er optimale for lys/ solinnstråling, men løsningen stiller store krav til glassene og deres beskaffenhet slik at speiling forsøkes unngått.

Erfaring har vist at glassfasader eller glasshus kan fremstå som mørke og tunge volumer istedenfor som et lett og transparent bygg. For at man skal lykkes med utstillingsveksthuset er det helt avgjørende at det fremstår som et transparent hus, utstillingen må selvsagt eksponeres ut. Søker ser det derfor som overordnet påkrevet at det prioriteres å legge kvaliteter og penger til optimale glass. Det er antall lag og den totale glasstykkelse som er parametre for lysgjennomslipp og transparens. Det jobbes med løsning for innvendig, fleksibel solavskjerming som kan benyttes ved behov, og evt. fjernes eller suppleres over tid. Selve veksthuset rommer de ulike vekstsonene som er adskilt med glassvegger, og ved behov, sluse.

Avdelingene er organisert slik at de største avdelingene med de største høydekravene ligger mot nord. Skillevegger mellom avdelingene tettes mot tilstøtende yttervegger. En gangbro i stålplater (perforert eller rister) løper gjennom deler av utstillingen i Middelhavs- og Tropeavdelingen, og sørger for at publikum også kan bevege seg mellom trekronene, og se utstillingen ovenifra. Gangbroen holdes oppe av egne frittstående stålsøyler og forbindes til hovedplanet med to rettsløpstrapper, og en heis. En hovedstreng på nedre nivå (tilgjengelig tilpasset gangvei) knytter alle vekstsoner sammen, mindre avstikkere innenfor hver sone gir muligheter for presentasjoner i spesielle landskapsrom fra åpne amfi for forelesninger til trange passasjer (barrankoer). Ved å la sluse/ klimaskille mellom de største avdelingene ligge i en tunnel gjennom landskapet, oppnår man en naturlig pause mellom det ene utstillingsarealet/ landskapet til det andre. Det tilrettelegges for en variert og helhetlig rundgang er at man vandrer langs bakke/ terreng den ene veien for deretter å krysse adkomstplass foran hovedinngang ved slutten av vandringen gjennom utstillingen. Søker ønsker å legge til rette for en naturlig krysning mellom kjøttetende avdeling og hovedinngang ved å legge varmekabler i dette gulvarealet. På kveldstid vil man kunne stenge av oasen ved hjelp av en enkel skyveport (transparent uttrykk) som rulles frem og stenger/ låser av den indre delen av oasen.

Fra selve utstillingen beveger man seg inn i foajéområder, til kafé, undervisningsrom/ aktivitetsrom, resepsjon, butikk, toaletter og lager. Arktisk avdeling som krever mørke arealer, er knyttet opp mot foajéområdet. Alle disse funksjonene er lokalisert under bakkeplan i "hulen", og er derfor lite eksponert mot omgivelsene. Rommene henter i vesentlig grad dagslys fra glassveggen mot oasen. For at hulen i størst mulig grad skal assosieres med en hule – i motsetning til det åpne veksthuset – tenkes faste, harde og enhetlige materialer som slipt betong på gulv, bordforskalte betongvegger med innslag av enkelte fondvegger i eikespiler. Krav til akustisk demping vil i første rekke bli ivarettatt i himling.

Materialitet og detaljering

Utvendig ser man glassbygget om dagen som et skulpturelt landemerke oppbygd av glassflater. Om natten vil nattbelysning gi innsyn til flott, særpreget vegetasjon. Ved snøfall og frost vil bygningen i enkelte værtyper være snø- eller frostdekket hvit. Vi ønsker at utstillingsveksthuset fremtrer tydelig i omgivelsene. Publikums- og servicearealet er i visuell sammenheng underordnet. Det dempes ved å danne en hule inn i en voll med jord, gress og eng over. Det blir del av terrenget rundt bygget og det bygningsmessige dempes. Det blir en del av kulturparken på Tøyen karakterisert av utstrakte gressdekkede flater. Det gir tilbake til tomten noe av plassen det opptar av terrenget, siden publikum kan benytte gressengen på taket.

Spiralformen til utstillingsveksthuset stiller store krav til det geometriske prinsippet for konstruksjoner slik at gjentakelseeffekten på glassformater og detaljer blir størst mulig. Størrelse på råformatet til glassinndelingen er 1,5x2,0m. Dette formatet er gunstig mht at isolerglass produseres av glassplater på standardmålet 6x3,21 meter fra floatglassverkene. Detaljeringen i forbindelse med glasskonstruksjonene er basert på at glassene festes mekanisk med klemmer mellom glassene til vertikale braketter. Rengjøringen og vedlikehold blir forenklet ved at det er en avstand mellom glasset og bakenforliggende bæresystem. Innfestning skjer med aluminium klips som skrues fast i glassfestet og som forankrer glasset till bærestrukturen. Klipsen tar tak i glassenes kant med hjelp av små plastikk pockets. Disse pockets monteres i glassruten når ruten produseres i fabrikk. Det forekommer ingen direkte kontakt mellom glass og aluminium for å minimere risikoen for glassknusning. Fuging av glass i utstillingsveksthuset utføres med en svart silikon fra Dow Corning (eller likeverdig produkt). Mellom isolerrutene plasseres en bunnlist av polyeten som det fuges mot hvilket gir en vedlikeholdsfri fuge med overlegen tetthet.

Inne i publikums- og servicearealet ønsker vi å forsterke opplevelsen av at man er i en hule under bakken. Som i en hule er det samme material på gulv, vegger og tak. Materialene er tunge, harde og litt mørke. Vi har betong som slipt betong i gulv, bordforskalet betong i vegger og i himling og som bindemiddel i treullsement himlingsplater. Betonggulvene behandles ulikt etter ulike krav til bruk. I publikumsareal slipes/poleres gulvene dypere og til høyere kvalitet enn i tekniske rom som får en enklere slipning. Det kan tillegges ekstra sklisikring og ledelinjer i det slipte gulvet. Materialene har mellomtoner i fargeskalaen heller enn å være lyse og hvite. Som i en opplyst hule er det mindre sprekker med dagslys fra taket i form av små takvindu og punktbelysning. Takhøyden er relativt lav i forhold til arealet på bygningen, noe som forsterker opplevelsen av å være under bakken. For å ivareta orientering er det på noen vegger introdusert eik som en varm kontrast til de tunge materialene i farge og tekstur. Det benyttes glassfelt i eik i yttervegg mot inngangsparti og oase. Møbelvegger orientert nord-syd i vrimlearealet har stående eikepanel i varierende dimensjoner, eikeforinger i vinduer og eikekledd hyllevegg. Det introduseres en frisk farge som kontrast til betongens gråtoner på utvalgte interiørelement.

Gressvollen over publikums- og servicearealet skråer ned og møter terrenget der anlegget grenser til omgivelsene, mens den åpnes og henter inn dagslys mot en indre, beplantet oase i midten av anlegget. Inngangspartiet defineres ved at terrenget snittes gjennom vollen mot syd, også herifra hentes dagslys. Dagslyset kommer inn mellom flotte høye eikeprofiler. Dekket i oasen er samme røde grus som benyttes i botanisk hage. Ved å bruke noe rødt tilslag i den slipte betongen på gulvet innenfor vil det kunne skapes en sammenheng i farge mellom innvendig gulv og bakken utenfor.

Oasen

Oasen har en svært viktig funksjon i prosjektet. Den blir en intim hage med vannspeil, ulike vekster, større trær for å skjerme for det sterke sollyset på sommerstid, samlingsplass for skoleklasser med mer. Oasen skal være et aktivt uterom for aktiviteter tilknyttet utstillingsveksthuset og et rom for skiftende utstillinger og lignende arrangementer. Det er lagt til rette for små samlingsplasser for skoleklasser eller barnehagegrupper der de kan introduseres for utstillingsveksthuset eller spise nistepakken sin. Det er lagt vekt på universell utforming ved at man lar selve gulvet i oasen flyte rundt vannspeil med tilhørende vegetasjon i midten. Beplantning av oasen vil være i tett samarbeid med Botanisk hage.

Terrengnivå

Tomten oppleves i dag som flat, og gjennomsnittlig terrengnivå er ca 31,5. I hovedsak beholdes terrengnivå som eksisterende.

Skilt

Det vil bli utarbeidet skiltplan for bygningen.

Energi

Erich og Borgen As har gjort en energianalyse av bygningen. Publikums- og servicedelen av bygningen går under kategorien kulturbygg, mens veksthusdelen ikke inngår i noen bestemt kategori. Plan- og bygningsetaten har i forhåndskonferanse 26.05.2010 kommentert at bygningens spesielle forhold og bruk tilsier at man vil akseptere alternative energianalyser. Utstillingsveksthusets energibruk er blitt beregnet i et tredimensjonalt inneklimatest- og energisimuleringsprogram som er i stand til å foreta dynamiske simuleringer av en modell av vilkårlig geometri. Utstillingsveksthusdelen har vært gjennom flere optimaliseringsrunder, hvor effekten av bl.a. materialekvalitet, tetthet og settepunkter har på energibehovet er belyst. Notatet konkluderer med at publikums- og servicedelen vil tilfredsstille energibehov i henhold til TEK07, og utstillingsveksthusdelen vil med den alternative analyse medføre et årlig energiforbruk på 250 kWh pr m². Utstillingsveksthuset vil tilkobles fjernvarme.

Protester/bemerkninger

Ansvarlig søker gjør oppmerksom på at det er plan- og bygningsetaten som har bedt om at det søkes om dispensasjon for flytting av avkjørsel fra Finnmarksgata til Monradsgate. Søker har derfor valgt å ikke bevare innkomne protest for flyttingen av avkjørsel.

Parkeringsdekning

UiO/ Botanisk hage har definert et ønsket effektmål om at besøkstallene for Naturhistorisk museum som helhet skal doubles innen 5 år etter åpningen av veksthuset slik at besøkstallet årlig vil utgjøre 260 000 besøkende. Det er tenkt at 8000 besøkende vil være elever fra skolene på Østlandet, som UiO ønsker å kunne tilby et pedagogisk opplegg for.

Søker har i vurderingen av parkeringsdekning lagt økningen i 100.000 besøkende pr år til grunn.

Utstillingsveksthuset vil kunne ta imot 2 skoleklasser med guiding/ omvisning samtidig. En skoleklasse har maks 29 elever, og ankommer med buss eller kollektiv transport. Alle barnehage- og skolebesøk med omvisning er avtalt på forhånd. Dette avtales og samkjøres slik så det ikke kommer mer enn 1 buss av gangen. Til sammenligning har botanisk hage 2 besøkende grupper (barnehage/skoler om dagen). Av disse kommer 1 av 10 med buss, resten reiser kollektivt.

Tiltakshaver mener at veksthuset treffer omtrent samme type publikum/ besøkende som de naturhistoriske museer, og legger derfor de samme forutsetninger med hensyn til parkeringsbehov som planarbeidet til reguleringsplanen har brukt, ved sin trafikkanalyse utført av ViaNova datert 25.05.2000 som skissere fremtidig parkeringsbehov for Tøyen kulturpark. Maksimalt parkeringsbehov for utstillingsveksthuset vil komme på søndag høst/vinter/vår med en populær utstilling/ attraksjon. Det forutsettes et maksimalt besøk på utstillingsveksthuset på ca. 1250 personer, og at maks 60 % av disse kommer med bil. Med tre personer pr bil vil dette gi et totalt parkeringsbehov i løpet av dagen på 250 biler. Med en brukbar spredning over dagen vil det være et maksimalt parkeringsbehov på 30-40 % av det totale antallet, det vil si 75-100 biler. Gjennomsnittlig parkeringsbehov vil ut fra de samme forutsetningene rundt andel biltrafikk, og antall personer pr bil ligge på ca 15 - 20 biler.

Søker har en oppfatning av at Oslo kommune har ønske om at parkeringsdekningen i sentrumsområde skal begrenses til fordel for kollektiv trafikk. Søker legger derfor nedre tall til grunn for parkeringsdekning og får da 15 parkeringsplasser avsatt til besøkende. Dette vil være tilstrekkelig på vanlige dager som tilsier hverdager.

Nord for Utstillingsveksthuset er det satt av plass til 20 parkeringsplasser hvorav 3 plasser er forbeholdt ansatte i henhold til utregning fra Oslo kommunes parkeringsnorm. Da har man plass til 2 ekstra parkeringsplasser i forhold til gjennomsnittlig parkeringsbehov. På toppdager er det beregnet et maksimalt parkeringsbehov på opptil 100 biler, men mange av disse besøkende vil også være besøkende til de naturhistoriske museum, og botanisk hage.

Gjennomsnittlig parkeringsbehov er dekket på egen tomt, mens man på toppdager må ta i bruk omkringliggende parkering som for eksempel den offentlige parkeringsplassen i midtområdet, gateparkering eller eksisterende P-hus på Tøyen. Det eksisterende P-huset på Tøyen rommer det 350 plasser og de aller fleste av disse er ledige i helga. Det foreligger en privatrettslig avtale mellom Friluftsetaten, Trafikketaten og Universitetet i Oslo om parkeringsdrift og vedlikehold av sirkustomta v/Munch-museet.

Det er ifølge tidligere parkeringsanalyse av ViaNova mange faktorer som spiller inn når totalt parkeringsbehov skal finnes. Antall tilgjengelige parkeringsplasser spiller en rolle for hvor mange som velger bil og hvor mange som bruker kollektivtrafikk. Hvor dyr parkeringen er vil også spille inn på antall som kommer med bil. I tillegg vil det hvis det oppleves vanskelig å få parkert bli en større spredning i tid på når folk kommer. Man kan med andre ord påvirke parkeringsbehovet ut ifra de valgene man tar. Det er videre viktig å poengtere at mye har skjedd siden trafikkanalysen til ViaNova ble utarbeidet i 2000, både med tanke på kollektivtrafikk og Oslo kommunes holdning til bilbruk i sentrumsnære områder. UiO ønsker at majoriteten av besøkende til anlegget skal benytte kollektivtrafikk. Når man i utregning av parkeringsdekningen legger til grunn at 60 % av de besøkende kommer med bil så er det langt fra en ønsket løsning, men mer å betrakte som et redskap for å estimere maks antall parkeringsplasser.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets plassering i forhold til terreng

Bygningen er plassert slik at det medfører minst mulig terrengendringer. Foruten utstillingsveksthuset vil de øvrige bygningsdelene bekles med vegetasjon slik at store deler av tomten vil fremstå som grøntareal. Utomhusplanen viser atkomst, parkering (handikap og sykkel), beplantning, belysning m.m. Arealene rundt veksthuset vil oppnå en parkmessig opparbeidelse i tråd med intensjonene for Tøyen kulturpark.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket er en del av botanisk hage og vil være med på å videreføre hagen ut mot Finnmarksgata. Selve utstillingsveksthuset er et signalbygg. En synlig stålkonstruksjon viser tydelig bygningens form innenfor et skall av glass. Dette gir bygningen en sterk karakter, samtidig som bygningens transparente uttrykk tydelig viser bygningens funksjon og gjør at bygningsvolumet oppfattes som godt tilpasset sine omgivelser. Bygningen har en enkel form og den bærende konstruksjon utgjør en viktig del av det visuelle uttrykket. Bruken av stål og glass i kombinasjon gir et moderne uttrykk som speiler vår tids arkitektur. På kveldstid vil bygningen lyses slik at den gir innsyn til den særpregede vegetasjonen.

Bygningens spiralform gjør at det dannes en oase i område mellom veksthuset og servicebygningen. Oasen skal utformes som en hage med blant annet vannspeil, trær og sitteplasser. Oasen vil kunne stenges på kveldstid ved en enkel transparent skyveport mellom inngangene i sør.

Publikums- og servicebygningen mot vest og nord blir utformet med gress på taket slik at veksthuset blir i hovedfokus på tomten. Det vil være mulighet for å spasere på bygningens takkonstruksjon. Det oppføres rekkverk mot oasen og hovedinngangen til servicebygningen.

Sykkelparkering/ Parkering på egen tomt

Det er anlagt 17 parkeringsplasser hovedsakelig for ansatte og handikapparkering på nordsiden av bygningen. Staten anser at det er hensiktsmessig og oversiktlig å dele mellom parkeringsareal for besøkende, som skjer fra sørsiden av tomten, og parkering for ansatte, handikapparkering og vareleveranse, som vil skje fra nordsiden. Staten godkjenner 17 parkeringsplasser nord for bygningen som vist på situasjonsplan.

Landskapsplanen viser at det opparbeides 36 sykkelparkeringer i umiddelbar nærhet til bygningens inngangsparti.

Støy

Tiltaket ligger i gul støysone og krever støyprosjektering.

Universell utforming

Tiltaket har lagt stor vekt på universell utforming i form av orienterbarhet, trinnfrie løsninger, avskilte møbleringssoner og ledelinjer. Inngangene er tydelig markerte. Det er plass til snusirkel for rullestol i alle rom. Dørene i bygningen er utformet slik at man har nødvendig sideplass ved åpning av dører. Disker ved garderobe, café og billettsalg vil ha høyder tilpasset rullestolbrukere. Handikaptaoletter er lokalisert i tilknytning til øvrige toaletter. Skrankeslynge (teleslynge) vil installeres ved billettsalgområdet.

Det er bevisst brukt ulike materialer og teksturer i publikums- og servicebygningen for å bedre orienterbarheten for synshemmede. Inne i utstillingsveksthuset finnes en heis til en gangbro som løper gjennom deler av utstillingen i Middelhavs- og tropeavdelingen slik at alle har tilgang til å se utstillingen mellom trekronene og oppleve vegetasjon ovenfra. Det er avsatt tre plasser til handikapparkering nord for bygningen.

Kommentarer til innkomne protest/bemerkning

- Det er søkt om dispensasjon for å fravike krav om busstransport og bussparkering, nord for veksthuset. Tiltaket vil dermed ikke føre til busstrafikk i Monrads gate.
- En avkjørsel som fører til en parkeringsplass vil krysse gangvei og sykkelfelt langs en hovedvei. I et veikryss vil det være gangveien og sykkelfeltet som krysser veien og det vil der være mer naturlig å regulere trafikken med lyssignal.
- Det at Sofienberggata er enveiskjørt i partiet mot Finnmarksgata kan enkelt løses ved at biltrafikken som kjører inn og ut til Monradsgate benytter Sofienberggata til Sars gate.
- Dersom trafikkreglene ikke overholdes i Sofienberggata må Bymiljøetaten se på tiltak som kan bedre situasjonen.
- Selv om tiltaket vil medføre økning av større kjøretøy i form av varetransport til veksthusets drift, anser etaten at økningen ikke er større enn man kan regne med i et urbant strøk.
- Det er spesielt med tanke på at busstransport ikke skal foregå nord for veksthuset at etaten har vurdert at 20 parkeringsplasser for ansatte/handikap og varetransport er innenfor hva etaten anser akseptabelt i et urbant strøk.
- Den regulerte snuplassen ligger på Oslo kommune sin eiendom. Det kan derfor ikke tas hensyn til at beboerne i Sofiemo borettslag har benyttet arealet til parkering tidligere.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen for plassering utenfor angitt grense for bebyggelse og overskridelse av tillatt angitte høyder, dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 for flytting av kjøring med drosje og buss, og bussparkering til Tøyengata, og flytting av avkjørsel til Monradsgate. Tiltaket er avhengig av flere dispensasjoner 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 ulempe etter en samlet vurdering.

Plassering av bygning utenfor grense for bebyggelse angitt på plankart

De deler av bygningen som blir liggende utenfor grense for bebyggelse er følgende:

- Publikums- og servicebygningen i sin helhet.
- Deler av utstillingsveksthuset mot syd og arealer i nord inn mot atriumet.
- En frittliggende varmesentral syd for utstillingsveksthuset.

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonen med grunnvannstanden på tomten ligger 1 meter høyere enn antatt, og bygningen har fått en spiralform som gjør at bygningen kan ta imot mest mulig dagslys. Bygningens høyeste del er orientert mot nord, og den laveste mot sør. Mot vest åpner bygningen seg for å slippe inn ettermiddagssolen til oasen i midten. Bygningens geometri sørger for at ingen deler av bygningen gir slagskygge til andre deler.

Hensynet med bestemmelsen er å sikre at deler av tomten forblir ubebygd.

Publikums- og servicebygningen mot vest og nord skal dekkes med gress på taket, foruten rommene til den arktiske hagen som blir flate tak med glasspartier, og rommene for varmesentralen mot nord får et parti med flatt tak. Den frittliggende varmesentralen mot syd bekles også med gress. Bygningsdelene vil skrås ned mot terreng, og møter eksisterende terrenget på en naturlig måte. Bygningsdelene vil dermed ikke oppfattes som bebygde arealer fra vest og nord. Selve utstillingsveksthuset har et mindre fotavtrykk enn opprinnelig avsatt i reguleringsplanen. Etaten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er at bygningens utforming med en sammenhengende stigende spiralform er bedre tilpasset bygningens funksjon ved at det gir maksimalt med innslipp av lys uten å gi slagskygger inn i bygningen i motsetning til slik bygningen tidligere var prosjektert med oppdelte bygningsdeler. Etaten anser at det er positivt at deler av servicebygningen vil være tilgjengelig for publikum ved at man kan gå på taket av bygningen. Ulempen ved å innvilge dispensasjonen vil være at service- og publikumsbygningen og den frittliggende varmesentralen blir liggende over terreng, og dermed opptar areal avsatt til ubebygd areal på tomten. Etaten konkluderer med at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

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

Overskridelse av tillatte høyder angitt på plankart og i reg. best § 4

De deler av bygningen som blir liggende høyere enn tillatt høyde:

- Publikums- og servicebygningen i sin helhet.
- Deler av utstillingsveksthuset mot syd, og bygningens høyeste punkt mot nord.

Ansvarlig søker har begrunnet dispensasjonen med at man oppdaget under prosjektering av tiltaket at grunnvannstanden på tomten ligger 1 meter høyere enn antatt. Bygningen er derfor blitt høyere enn høyden som ble angitt i reguleringsplanen. Bygningen kan ikke gjøres lavere siden den tropiske avdelingen i bygningen krever en viss høyde for at plantene skal få tilstrekkelig plass for vekst. Søker mener at endringen har medført at det har vært enklere med tanke på tilrettelegging for universell utforming ved at bygningen ikke senkes i terrenget. Slik tiltaket er omsøkt vil risikoen for fuktskader minske, og det vil bli mindre kostbart vedlikehold i forhold til om det skulle blitt senket i grunnen når grunnvannet står såpass høyt i området.

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bygningens volum over terreng.

Omsøkte utstillingsveksthus er angitt til kote 56. Bygningen blir 4 m høyere enn tillatt. Bygningens høyeste punkt er flyttet omkring 3 m lenger sør enn angitt i planen. Mot syd er utstillingsveksthuset angitt med kote 39 som ligger omkring 2 m lenger sør enn angitt i planen. Service- og publikumsbygningen er angitt med kote 36, som tilsier 4,5 m høyere enn tillatt. Høyde mellom servicebygningen og utstillingsveksthuset endrer seg ikke noe i forhold til slik det er angitt i planen. Etaten vurderer at bygningen vil fremstå som det er tiltenkt i planen, selv om det samlede volumet over terreng vil øke. Sett ut i fra tiltakets samlede størrelse vil overskridelsen være innenfor det som kan tillates, og etaten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig.

Fordelene ved at høyden overskrides vil være at bygningen vil være mindre utsatt for fuktskader, og at bygningen lettere kunne bli tilrettelagt for tilgjengelighet ved at publikums- og servicebygningen ligger på bakkeplan. En ulempe vil det være at bygningen blir høyere og utgjøre en større/lengre slagskygge for bebyggelsen mot nord. Samtidig er bygningens høyeste punkt flyttet mot sør slik at slagskyggen vil bli minimalt endret for nabobebyggelsen mot nord.

Etaten konkluderer med at det foreligger flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

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

Kjøring og parkering for buss, og kjøring for drosje fra Tøyengata i strid med reg. best § 4

Søker redegjør for at ved nærmere prosjektering av tiltaket har det vist seg at det er for dårlig plass mellom bygningen og nabogrense i nord til at busser kan snu og parkere på denne delen av tomten. Det har derfor vært lagt vekt på at man deler parkeringen ved at parkering og trafikk i forbindelse med bygningens drift med tanke på vareleveranse, ansattparkering samt handikapparkering for både ansatte og besøkende foregår nord for bygningen, og resterende besøksparkering og drosjetransport foregår fra sørsiden av bygningen.

Hensikten bak bestemmelsen er å fastsette hvordan trafikkmønsteret for veksthuset foregår.

Etaten ser at arealet nord for bygningen ikke lar seg tilpasse en snuradius for buss. Etaten ser seg enig i vurderingen til ansvarlig søker ved at kjøring for buss og drosje, samt bussparkering flyttes til Tøyengata. Reguleringsbestemmelsene stiller ingen krav om antall bussparkeringsplasser for veksthuset. Ved eksisterende situasjon har kjøring med buss og bussparkering til Botanisk hage, de naturhistoriske museer og Munch-museet foregått på en eksisterende parkeringsplass som ligger mellom Munch-museum og Botanisk hage. Etaten vurderer at kjøring med buss og drosje, samt bussparkering kan foregå som eksisterende situasjon frem til og i påvente av at Munch-museet tar i bruk sitt areal som er avsatt til bussparkering i Tøyengata. Etaten anser at bussparkering for botanisk hage, naturhistorisk museum og veksthuset bør foregå, på samme måte som for Munch-museet, på arealet avsatt til bussparkering for Munch-museet. Av- og påstigning for drosje og buss bør skje ved snuplass i Tøyengata når denne opparbeides. Frem til opparbeidelsen av parkeringsarealet for buss og snuplass i Tøyengata vil bussparkering, og kjøring med buss og drosje foregå som eksisterende situasjon. Etaten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig.

Fordelen ved at kjøring med buss og drosje, samt bussparkering flyttes til Tøyengata er at kjøremønsteret i området ikke vil endres fra eksisterende situasjon. Når bussparkeringsareal for Munch-museet og snuplass i Tøyengata opparbeides vil kjøring for buss og drosjer, samt bussparkering skje på samme måte som for Munch-museet. Det gjør at trafikksituasjonen i området blir mer oversiktlig for publikum. En ulempe kan være at beboere i Tøyengata vil oppleve mer trafikk enn planen legger opp til. Belastningen vil ha en beskjeden økning fra eksisterende situasjon, slik at etaten anser at forholdene er innenfor det som kan tillates.

Etaten konkluderer med at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

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

Atkomst fra Monradsgate i strid med angivelse på plankart og reg. best § 4

Under behandlingen av søknaden ble etaten oppmerksom på at tomtens avkjørsel, som er regulert ut i Finnmarksgata, vil måtte krysse gangvei og sykkelfelt. Etaten har anmodet søker om å omprosjekttere tiltaket slik at avkjørel legges til Monradsgate.

Hensikten med å angi en avkjørsel i plankartet er for å ivareta trafikksikkerheten for avkjørselen ved utbygging i forhold til bruken av eiendommen knyttet til reguleringsformålet.

Etaten vurderer at en avkjørsel i Finnmarksgata er svært uheldig med tanke på trafikksikkerheten for gående og syklende. Etaten har forelagt tiltaket til Bymiljøetaten div. samferdsel for en vurdering av trafikksituasjonen i Finnmarksgata. Bymiljøetaten har i e-post datert 28.10.2011 vurdert at det er mer hensiktsmessig å flytte avkjørsel for parkeringsarealet nord for veksthuset til Monradsgate fremfor at avkjørselen skal krysse gangvei og sykkelfelt i Finnmarksgate. Bymiljøetaten har kommentert at avkjørselen i Finnmarksgate heller ikke vil kunne benyttes til utkjøring mot nord i Finnmarksgaten. En forutsetning for å flytte avkjørselen er at busstrafikk for veksthuset ikke vil foregå i Monradsgate, og at parkeringsarealet kun vil være knyttet til bygningens drift samt handikapparkering. Etaten anser at hensynet ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordelen ved at trafikksikkerheten bedres ved at avkjørsel legges til Monradsgate. Ulempen vil være at beboerne i Sofiemo borettslag vil få noe økt trafikk forbi boligområdet. Siden trafikken først og fremst er tiltenkt ansatte og varelevering anser etaten at økningen er innenfor tålegrensen for området.

Etaten konkluderer med at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

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

Midlertidig dispensasjon

Reguleringsplanen stiller ingen angitt krav til parkering for veksthuset. Derimot tillates det ikke parkering på terreng, slik at parkeringsløsningen er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 5 ved at parkering for veksthuset ikke skjer i underjordisk bilparkeringsanlegg som angitt på reguleringskartet.

Plan og bygningsloven §§ 19-2 og 19-3 åpner for at det kan gis midlertidig dispensasjon som er tidsbestemt dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bilparkering for besøkende skjer på terreng

Søker har begrunnet dispensasjonen med at det er stor usikkerhet omkring lokalisering av Munch-museet. Søker har vurdert at veksthuset vil medføre en økning på 100.000 besøkende pr år. Maksimalt parkeringsbehov for veksthuset vil komme på søndag høst/vinter/vår med en populær utstilling/ attraksjon. Søker vurderer at maksimalt besøk på veksthuset en slik dag vil være ca. 1250 personer, og maksimalt 60 % av disse kommer med bil. Med tre personer pr bil vil dette gi et totalt parkeringsbehov i løpet av dagen på 250 biler. Med en brukbar spredning over dagen vil det være et maksimalt parkeringsbehov på 30-40 % av det totale antallet, det vil si 75-100 biler. Gjennomsnittlig parkeringsbehov vil ut fra de samme forutsetningene rundt andel biltrafikk, og antall personer pr bil ligge på ca 15 - 20 biler.

Hensynet med bestemmelsen er at areal til bilparking ikke skal beslaglegge areal på terreng og at på den måten vil hele kulturparkens midtområde kunne opparbeides på arealet mellom Finnmarksgata i øst, Munch-museet i sør, Botanisk hage i vest og veksthuset i nord.

Det foregår et samarbeid mellom Universitet og ulike aktører i Oslo kommune i forbindelse med utvikling av kulturparkens midtområde. Arbeidet er nylig oppstartet. Etaten ser at det kan være hensiktsmessig å innvilge en midlertidig dispensasjon i påvente av at aktørene har utarbeidet et samarbeid for utvikling av området. Da dispersjonen kun er midlertidig vurderer etaten at hensynet ikke vil tilsidesettes vesentlig.

Med eksisterende situasjon finnes en parkeringsplass med ca 130 parkeringsplasser plassert mellom Munch-museet, botanisk hage og veksthuset. Parkeringen benyttes som besøksparkering felles for botanisk

hage med naturhistoriske museer og Munch-museet. Parkeringsarealet vil ikke berøres av tiltaket, og etaten anser derfor at tiltaket har tilstrekkelig med besøksparkering tilgjengelig med eksisterende situasjon.

Fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er at bygging av veksthuset ikke blir forsinket på grunn av usikkerheten rundt når byggingen av det underjordiske parkeringsanlegget vil skje. Ulempen vil være at kulturparkens midtområde ikke vil opparbeides samtidig som byggingen av veksthuset, slik planen har intensjon om. Etaten ser imidlertid at det ikke er nedfelt rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen, og derfor kan det ikke kreves at parken opparbeides samtidig som veksthuset bygges.

Etaten konkluderer med at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det gis midlertidig dispensasjon inntil det gis igangsettingstillatelse for kulturparkens midtområde og/eller det underjordiske parkeringsanlegget og/eller det foreligger en ny reguleringsplan for området.

Konklusjon

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109250

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	14552 14681 02 A 200 10 001 02 01 C	14.12.2011	19/2
Landskapsplan	14681 14552 xxx L xxx 10 001 2 02 C	08.03.2012	24/3
Situasjonskart	14552 14681 02 A 200 20 001 02 04 C	28.10.2011	33/2
Snitt A-A	14552 14681 01 A 200 41 001 02 03 C	28.10.2011	32/5
Snitt B-B	14552 14681 01 A 200 41 002 02 03 C	28.10.2011	32/6
Fasade nord	14552 14681 01 Y 233 40 003 02 C	21.10.2011	32/7
Fasade syd	14552 14681 01 Y 233 40 001 02 C	21.10.2011	32/8
Fasade vest	14552 14681 Y 233 40 002 02 C	21.10.2011	32/9
Fasade øst	14552 14681 01 Y 233 40 004 02 C	21.10.2011	34/2
Perspektiv	14552 14681 01 Y 233 10 001 02 C	21.10.2011	32/11
Plan 1.etasje	14552 14681 01 A 200 20 001 02 11 C	28.10.2011	33/3
Plan tak	14552 14681 02 A 200 20 001 02 04 C	28.10.2011	33/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201109250	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
976842006 STEIN HALVORSEN AS	SØK, hele tiltaket, tiltaksklasse 3 PRO arkitektur, tiltaksklasse 3
979364857 COWI AS	PRO elektronisk nød-belysning, tiltaksklasse 2 PRO elektroteknisk varslingsanlegg, tiltaksklasse 2 PRO prosjektering av heis, tiltaksklasse 2
981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS	PRO konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 3 PRO fundamentering og grunnforhold, tiltaksklasse 3
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO ventilasjon, klimainstallasjon, tiltaksklasse 3 PRO vannforsyning og avløp, tiltaksklasse 3 PRO sanitær, varme og kulde, tiltaksklasse 3
944389407 GRINDAKER AS	PRO landskapsarkitektur, terrengutforming og beplantning, tiltaksklasse 2
947624105 HØYER FINSETH AS	PRO brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3

Veiplikt (pbl § 18-1)

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 18-1 stilles det krav om at Monradsgate og snuplass utvides og opparbeides innenfor gjeldende regulering. Dokumentasjon for veipålegget ble sendt 23.03.2012. Monradsgate og snuplass kreves opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Avkjørselsplan

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes, jf. vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som høyeste punkt for utstillingsveksthuset fastsatt til kote + 56, og høyeste punkt for publikums- og servicebygningens fastsatt til +36. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidige vei.

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. Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Det kreves ansvarsretter for oppmålingsteknisk prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) i tiltaksklasse 3.
3. Tiltaket ligger i gul støysone. Det kreves ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende (PRO) for støy i tiltaksklasse 2.
4. Oppdatert gjennomføringsplan
5. Ny uttalelse fra Vann- og avløpsetaten som redegjør for at tiltaket ikke lenger kommer i konflikt med offentlig hovedledning.
6. Uttalelse fra arbeidstilsynet.
7. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning.
8. Igangsettingstillatelse for veibyggesaken må være gitt.
9. Tiltaket utløser krav om fjernvarmeanlegg for tiltaket, jf pbl § 27-5. Det må foreligge avtale om tilknytning med konsesjonæren før igangsettingstillatelse, eventuelt uttalelse om at det ikke er mulig teknisk sett å gjennomføre leveranse av fjernvarme. Dersom søker/tiltakshaver ønsker å benytte egen lokal og mer miljøvennlig løsning skal søker/tiltakshaver forelegge denne for konsesjonæren til uttalelse og plan- og bygningsetaten skal vurdere den før igangsettingstillatelse.

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 29.06.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler

Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

Statsbygg, Postboks 8106 Dep., 0032 OSLO, postmottak@statsbygg.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Sofiemo borettslag, v/ Kristin Pedersen, Sofieberggate 55 A, 0563 OSLO

Bymiljøetaten div. samferdsel, v/ Tonje Riis Rasmussen, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO

Vedlegg

Vedlegg forurenset grunn

Vedlegg vann

Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.07.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109250-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Solveig F. Labowsky

Arkivkode: 531

Byggeplass: BOTANISK HAGE

Eiendom: 229/226/0/0

Tiltakshaver: Statsbygg

Adresse: Postboks 8106 Dep., 0032 OSLO

Søker: Stein Halvorsen AS

Adresse: Sagveien 21 A, 0459 OSLO

Tiltakstype: Museum

Tiltaksart: Oppføring

VEDLEGG - FORURENSET GRUNN - BOTANISK HAGE

Manglene under må være avklart før igangsettingstillatelse kan gis

Forurenset grunn

Eiendommen ligger innenfor Oslo kommunes aktsomhetsområde for forurenset grunn, der det er rimelig å anta at det kan forekomme forurensninger i grunnen. For mer informasjon se etatens nettsider under "forurenset grunn". Grunnundersøkelser må foretas og tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2, § 2-6 må sendes etaten for godkjenning. Tiltaksplanen må være godkjent av etaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Generelt

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at listen over påpekte mangler ikke nødvendigvis er komplett. Den videre saksbehandling kan vise at det er behov for ytterligere dokumentasjon.



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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.07.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109250-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Åge Langerud

Arkivkode: 531

Byggeplass: BOTANISK HAGE

Eiendom: 229/226

Tiltakshaver: Statsbygg

Adresse: Postboks 8106 Dep., 0032 OSLO

Søker: Stein Halvorsen AS

Adresse: Sagveien 21 A, 0459 OSLO

Tiltaksstype: Museum

Tiltaksart: Oppføring

**VEDLEGG VANN - BEHOV FOR AVKLARING MED VANN- OG
AVLØPSETATEN (VAV) BOTANISK HAGE**

Tilleggsdokumentasjon som er krevd sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) merket med saksnummer, slik at saksbehandlingen kan gå raskest mulig. PBE anbefaler at dette dokument sendes sammen med anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

Før igangsettingstillatelse kan gis må tiltaket avklares med hensyn til

- avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- overvannshåndtering

Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV)

Tiltaket må være avklart med VAV bla. med hensyn til - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger

Forhåndsuttalelse med ledningskart/tegninger attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis.

Øvrige forhold for tiltaket som kan være relevante å avklare med VAV er beskrevet i veileder for tiltakshaver/ansvarlig søker om VA-forhold, veileder nr. 72-0551.

Ny forhåndsuttalelse med vedlegg attestert av VAV må være innsendt PBE før igangsettingstillatelse kan gis. < setningen beholdes bare hvis det må være avklaringer i to omganger før ramme og før IG>



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

Dokumentasjon som skal sendes til VAV

Anmodning om forhåndsuttalelse fylles ut i henhold til PBEs veiledning 72-0551 og sendes VAV vedlagt redegjørelse for tiltaket og situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500 med tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger inntegnet og som viser ønsket tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 alt. 1:100. Eventuell annen dokumentasjon/tegninger/skjema som er nødvendig for VAVs behandling av anmodning om forhåndsuttalelse.

Vilkår for at ferdigattest kan gis

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.

Informasjon

Søker/ tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ut ledningers faktiske beliggenhet i forhold til tiltak og dokumentere forholdet ovenfor PBE.

Ved behov for utførelse av tiltak på privat ledning, som medfører endret tilknytning på kommunens hovedledninger må dette fremkomme i innsendelsen av anmodning om forhåndsuttalelse til VAV.

Overvannshåndtering

Overvann, herunder drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Kontaktpunkt

Veiledning i forhold til anmodning om forhåndsuttalelse, ledningskart, skjemaer og rettledning kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, **Herslebs gate 5, tlf 23 43 72 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos www.underoslo.no

Alle skjemaer kan også hentes på følgende link:
<http://www.vann-og-avlopsetaten.oslo.kommune.no>

Informasjon og veiledning om VA-tekniske forhold kan også fås ved henvendelse til kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, **Vahls gate 1, tlf 23 49 10 00** eller sentralbord tlf 02180 alt. <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>