



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS
Colbjørnsens gate 1
0256 OSLO

Dato: 21.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201209434-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 25	Eiendom:	228/136/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - KORSGATA 25

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

Dato for forhåndskonferansen: 20.08.2012.

Møtedeltakere:

Ansvarlig søker: Kristian Ødegaard fra Arcasa arkitekter as

Tiltakshaver: Jon-Frede Engdahl fra Kolonihagen

Tiltakshaver: CecilieGjøstøl, Morten Hiemeyer og Morten Johansen fra Eiendomsselskapet Merkantilbygg
Saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten: Jens K. Sørensen og Tanja Båst Mork.

Søkers/ tiltakshavers beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter bruksendring av stallbygning i bakgård til bevertning/servering/ bakeri og bryggeri, samt etablering av uteservering i deler av bakgård. Det er tenkt et konsept som ligner Kolonihagen på Frogner.

Spørsmål som er reist i anmodningen:

Avklaring på hvilke momenter som vil være sentrale i en dispensasjonsvurdering av tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og fellesareal (gangvei, lek og opphold) gjennom reguleringsplan S-2366, vedtatt 22.11.1978.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Tolkning av plan/ bestemmelser

Dersom det skal bruksendres til bevertning/servering i 1.etasje i hovedbygningen krever tiltaket en dispensasjon fra formål bolig. Det vil også kreve dispensasjon for bruksendring av stallbygning i bakgård til bevertning/servering.

Uteservering i bakgård er i strid med formålet fellesareal (gangvei, lek og opphold), og vil kreve en dispensasjon. Det kom frem under møtet at det er kun deler av bakgården som ønskes til uteservering, og at det kan være aktuelt å opparbeide resten av arealet til et felles uteareal for beboerne på tomten. Etaten er i utgangspunktet restriktive med å tillate bruk av bakgårder til annet enn uteoppholdsarealer for bygningens beboere. Derimot kan etaten se at omsøkte tomt er avstengt fra resten av kvartalet, samt at



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

arealet benyttes til parkeringsareal i dag. Etaten vil likevel påpeke at en dispensasjonssøknad bør inneholde tungtveiende argumenter for at en dispensasjon kan vurderes.

Pågående planarbeid

Under møtet ble det stilt spørsmål til om endringen av Markveien og Korsgata til miljøgate vil ha noen konsekvenser for tiltaket. Saksbehandler kan informere om at både Markveien og Korsgata er under reguleringsplanarbeid som utarbeides av Bymiljøetaten. Det henvises til Bymiljøetaten for videre detaljer om reguleringsarbeidet. Etaten kan ikke se at reguleringsplanene ikke vil ha negative konsekvenser for tiltaket.

Tiltakets plassering og visuelle kvalitet i forhold til omgivelser, terreng og bebyggelsesstruktur, eventuelt i seg selv

Ved fasadeendringer vil tiltakets visuelle kvaliteter og tilpasning til bevaringsverdi bli vurdert, jf. pbl §§ 29-2 og 31-1.

Fritak fra energikrav

Det kan søkes om fritak for å fravike fra energikrav for å sikre hensiktsmessig bruk. jf. pbl § 31-2.

Universell utforming

Tiltaket må være tilpasset slik at lokalene har god tilgjengelighet.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan, og vil være avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Søknader om dispensasjon må være grunngitt, jfr. § 19-1. Det betyr at søker plikter å begrunne hvorfor Plan- og bygningsetaten bør gi dispensasjon.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering i forhold til lov/forskrift og intensjonen i gjeldende plan.

Uttalelse fra annen myndighet:

Bydel Grünerløkka

Ved dispensasjoner fra regulert formål skal det foreligge uttalelse fra Bydelen. Etaten anmoder tiltakshaver å avklare forholdet med Bydelen før søknad innsendes, da dette virker mest hensiktsmessig for videre saksgang.

Byantikvaren

Stallbygningen og hovedbygningen står oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdig bebyggelse, og fikk vernestatus etter kongelig resolusjon i 1992. Ved fasadeendringer kreves uttalelse fra Byantikvaren.

Arbeidstilsynet

Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Det må innsendes søknad i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 <§ 20-2>. Søknaden må dokumenteres i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-2 og Forskrift om byggesak (SAK 10), kapittel 5. Etaten anbefaler at søknaden innsendes via Byggsøk.

Ansvarssystemet

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

Saksbehandlingstid:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-7 skal søknader etter pbl § 20-1 og 20-2, som medfører dispensasjon fra plan har ingen lovpålagt tidsfrist. Etaten forsøker å behandle slike søknader innen 12 uker.

Gebyr:

Søknadsplichtige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Rabatter

Grunnbeløpet 3720 kr frafalles dersom søknaden er innsendt digitalt via Byggsøk.

Det gis også 15 % rabatt av gebyret under § 3-1, § 3-2 og § 3-3, med unntak av grunnbeløpet, dersom søknaden er komplett ved mottak (dvs. fullstendig dokumentert søknad uten mangler).

Det gis 50 % rabatt av gebyret under § 3-3 for tiltak som oppfyller kriteriene for passivhusnivå i henhold til gjeldende Norsk Standard og/ eller inngår i utviklingsprosjektet "FutureBuilt".

Det gis fritak fra gebyr under § 3-3-8 B og C for tiltak som medfører mer miljøriktig energiforsyning.

Det gis rabatt på 50 % under § 3-3-8 for tiltak på bygg med bevaringsverdi for bevaring eller tilbakeføring av fasader som er i tråd med kulturminnefaglig anbefaling.

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

Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.

Referatet er sendt ut i etterkant av møtet etter avtale med møtedeltagerne.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2012 av:

*Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til:

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO, arcasa@arcasa.no

Jon-Frede Engdahl, jon@kolonihagen.no