

Fantastic Norway AS
Storgata 37 a
0182 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 26 September 2012

B1 – FRAVIKS- OG DISPENSASJONSSØKNADER
Vedlegg til saksnummer 201203033-4

Søknad om fravik fra energikravene i TEK-10

Det søkes om fravik fra kravene i TEK-10. Tiltaket oppfyller ikke kravene til TEK-10 når det gjelder energikrav da tiltaket det søkes om er plassert i et eldre bygg. Byantikvaren fraråder bl.a. påføring av vegger p.g.a. fare for forvitring. Kompenserende tiltak er utarbeidet av Ba8 Rådgivende Ingeniører AS. Vedlagt rammesøknaden er redegjørelse for fravik fra energikravene utarbeidet av ingeniøren, samt en redegjørelse for energibruk i tiltaket (vedlegg F1 og F2).

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6

Bygningen (G.nr. 230, Br. Nr. 89) ligger i spesialområde for bevaring og det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene (S-4095) § 6, som sier at forretning og bevertning kun tillates lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Vi søker dispensasjon for å legge bevertning i kjelleretasjen. Formålet i felt C er byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (Jf. § 4.5)

Tiltaket omhandler fasade- og bruksendring for å utbedre tilbygget fra 50 tallet i G.nr./B.nr 230/89, Grønlandsleiret 23. Tilbygget er i dag et nedslitt lagerbygg. Eier søker om å oppgradere fasaden og å aktivere arealet ved å åpne en pølserrestaurant som skal fortelle historien om bygget og Jens Evsensens pølsemakerforretning som opprinnelig lå her.

Plan- og bygningsloven åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynene bak bestemmelsene det disponeres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Siden rammesøknaden var innsendt første gang, er kjellerarealet inndratt i restauranten etter ønske fra tiltakshaver. Utvidelsen henger sammen med en generell oppgradering og renovering av de ubrukte kjellerlokalene i eiendommen for å legge til rette for at arealene i kjelleren kan tas i bruk. For å få til dette heves etasjedekket til opp på gatenivå mellom kjeller og 1 etg i hele restauranten. Dette grepet gir god takhøyde i begge etasjer og gjør at arealene i kjelleren kan tas i bruk etter dagens krav til takhøyder. Det var avdekt fuktproblematikk i kjelleretasjen og det ble iverksatt tiltak for å utbedre dette. Kjelleren er nå avfuktet, tørr og fullstendig ryddet. Vi anser det som en fordel at bygningsmassen blir oppgradert, velikeholdt og at ubrukte kjellerarealer tas i bruk.

Bygningen bevares uendret bortsett fra et vindue i vestfasaden for å trekke lys inn i bygningen. Dette vinduet korresponderer med bakenforliggende vinduer i den opprinnelige fasaden fra 1897 og gir lys inn i lokalet. Vi beholder dagens utseende på tilbygget, fjerner grafitti og oppgraderer fasaden ved bruk av opprinnelige materialer: hvitmalt murpuss. I de renoverte kjellerlokalene vil originale saltekar i betong som tidligere ble brukt til salting av pølser og kjøtt tas i bruk som båser til sitteplasser og som kar til oppbevaring av bl.a. skinker og vin. Tiltakshaver aktiverer slik ubrukte kjellerarealer som i dag er tomme ved å trekke en rød tråd igjennom historien.

En annen fordel ved å inndra kjellerarealene er forbedrete fasiliteter for de ansatte. Personalegarderobe, -dusj og -toalett er nå lagt til kjelleren. Et ytterligere ønske fra tiltakshaver var å inndra kjellerarealene for å få tilstrekkelige produksjonsarealer (grovkjøkken til restauranten) samt for å bedre det generelle driftsgrunnlaget. Lys hentes ned gjennom et nytt atrium som gjør kjellerarealene brukbare, lyse og luftige. Brannkrav og rømningsveier fra kjeller er ivaretatt i.h.t. forskriften (TEK-10). Redegjørelse fra rådgivende ingeniør Roar Jørgensen AS (brannteknikk), samt brannplan, er vedlagt rammesøknaden (vedlegg F3 of F4).

Vi finner ingen ulemper ved dispensasjon. Etter en samlet vurdering anser vi fordelene til å være større enn ulempene.

Med vennlig hilsen,

*Arkitekt,
Ingeborg Cappelen Lindheim
Fantastic Norway AS*

