



Oslo kommune
Byantikvaren

Oslo kommune
Bydel Grønnerløkka

04 DES 2012

201290534-3
531

Til adressater ifølge vedlagt liste

Dato: 03.12.12

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

-

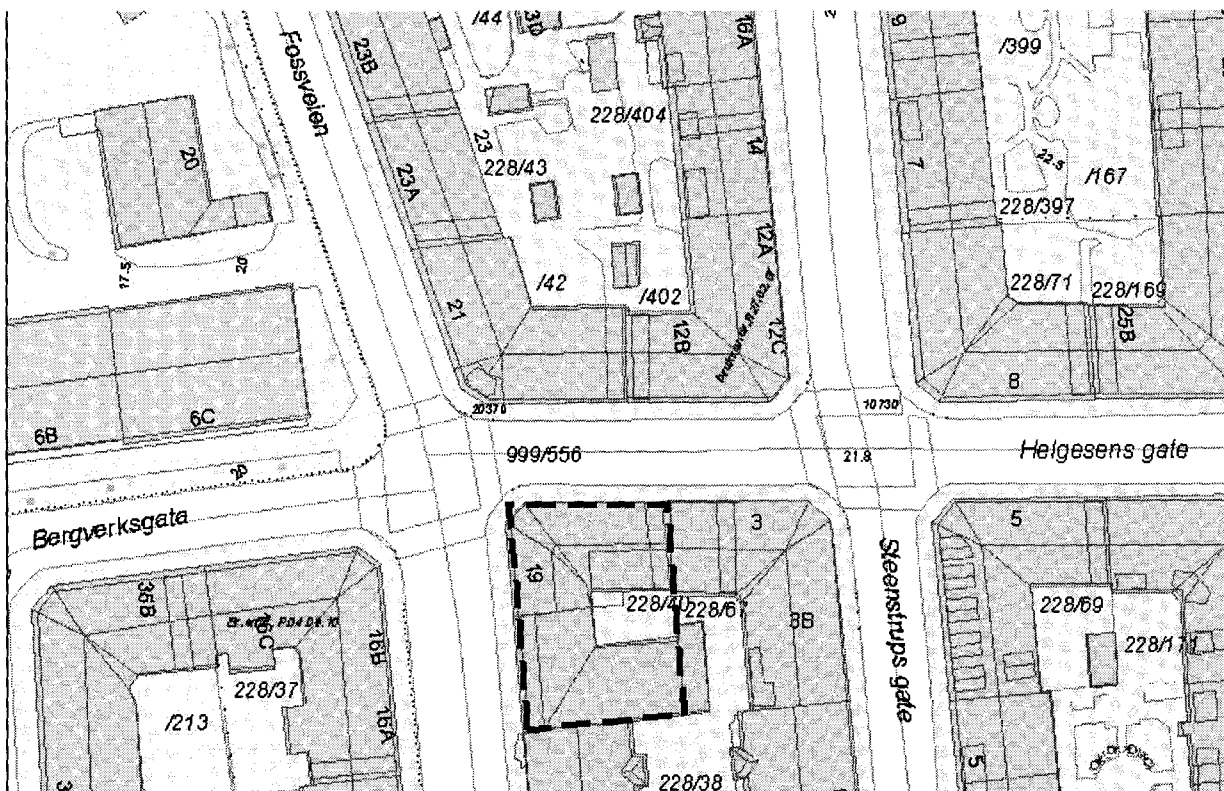
12/1294

Even Smith Wergeland

512 228/40

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid jf. plan- og bygningslovens §§ 12-8 for Fossveien 19, gnr. 228, bnr. 40, Oslo kommune.

Byantikvaren varsler med dette om oppstart av arbeid med reguleringsplan for ovennevnte område. Eiendommen søkes omregulert til Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570). Hensikten med arbeidet er å sikre bevaring av en av Grünerløkkas eldste murbygninger, hjørnegården med adresse Fossveien 19. Denne ble oppført i 3 etasjer med kjeller og loft tidlig i 1870-årene, som leiegård i tilknytning til Seilduksfabrikken. Et tilliggende bygg i én etasje aksepteres erstattet av nybygg med størrelse tilsvarende det øvrige kvartalet. Bruksformål bolig opprettholdes. Sammenkobling av eldre og nytt bygg vil bli utredet i planarbeidet.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentraltbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no

Kommentarer og merknader til det igangsatte planarbeidet kan sendes Byantikvaren i Oslo, innen **02.01.13**

Med hilsen

Hogne Langset,
Avd.leder

Even Smith Wergeland
planansvarlig antikvar

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid (jf. Plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8). Fossveien 19, Gnr. 228, Bnr. 40 reguleringsplan

Liste over grunneiere, berørte naboer og etater som mottar varsel om planoppstart

Eiendomsinnehaver

Mono AS
Østerdalsgata 1
0658 Oslo

Hjemmelshavende naboer og andre berørte parter

Bergsland eiendom AS Professor Dahls gate 7 0355 Oslo	Øyvind Orvedal Helgesens gate 3B 0355 Oslo	Lisbet Bjørkelo Andersen Wessels vei 8 1412 Sofiemyr
Steffan A. Antonsen Helgesens gate 3B 0355 Oslo	Åshild Selsås Helgesens gate 3B 0355 Oslo	Sigmund Andreas A. Ringdal Helgesens gate 3B 0355 Oslo
Elin Møinichen Bollandsås Helgesens gate 3B 0355 Oslo	Linn Carina Nilsen Helgesens gate 3 0355 Oslo	Hanne Irene A. Ringdal Helgesens gate 3B 0355 Oslo
Arvid Nymoen Helgesens gate 3 0355 Oslo	Amalie Skovlund Lones Helgesens gate 3 0355 Oslo	Artur Nilsen Helgesens gate 3B 0355 Oslo
Eva Sørhus Helgesens gate 3 0355 Oslo	Atle Grøhn Helgesens gate 3 0355 Oslo	Myrle Ingvild B. Benestad Helgesens gate 3B 0355 Oslo
Jan Christian Bjørnskjold Helgesens gate 3B 0355 Oslo	Toril Railo Ekelyveien 1B 0374 Oslo	Christer Lindahl Krogh Helgesens gate 3 0355 Oslo
Xu Yuansong Gamle Pukervei 3 3048 Drammen	Arvesen eiendom AS Nadderudveien 6 1357 Bekkestua	Rune Wiggo Hviding Fossveien 17 0551 Oslo
Linn Brox Helgesens gate 3 0355 Oslo	Geir Felling Andersen Vollsveien 70 1358 Jar	Kurt Ove Østrem Stokkaveien 35 4024 Stavanger

Vera Felshowsky
Helgesens gate 3B
0355 Oslo

Ragnhild M. Eliassen
Fossveien 17
0551 Oslo

Tom Leif Thoresen
Halvor Flodens veg 14
2407 Elverum

Odd Arild Netland
Blokkhusveien 8
3290 Stavern

Jessie L. Go Hovlandsdal
Fossveien 17
0551 Oslo

Ragnhild L. A. Thoresen
Halvor Flodens veg 14
2407 Elverum

Karl Bernhof Malnes
Fossveien 17
0551 Oslo

Eidsberg Bildemontering
Haug Eidsberg
1850 Mysen

Puime Antonio Gomez
Høybråtenveien 5B
1055 Oslo

Joakim Gjerde
Fossveien 17
0551 Oslo

Thor Olav Solbjør
Geitmyrsveien 15B
0171 Oslo

Berit Bjøntegaard
Vingolfveien 20A
1170 Oslo

Bjørn A. Winsnes Sundsbarm
Fossveien 17
0551 Oslo

Ole Andreas Thomasgaard
Idrettsveien 6
2500 Tynset

Lars Bæverfjord
Vingolfveien 20A
1170 Oslo

Elin Winsnes Sundsbarm
Fossveien 17
0551 Oslo

Stian Skirstad Drageset
Bergsliens gate 9A
0354 Oslo

Eivind Mathinsen
Fossveien 17
0551 Oslo

Siv Osen Ostermann
Furuliveien 12
4810 Eydehavn

Lars M. Heikkonen Hansen
Fossveien 17
0551 Oslo

Mette Martinsen Stensaa
Fossveien 17
0551 Oslo

Steinar Ostermann
Furuliveien 12
4810 Eydehavn

Bruno Philippe Beuzelin
Kierschows gate 7A
0464 Oslo

Asbjørn Arnestad
Steenstrups gate 8
0554 Oslo

Gabriella Margherita Chow
Jongsåsveien 2J
1337 Sandvika

Øyvind Svein Skauge
Königsbergerstr. 23
35457

Marius Larsen Jøhndal
Steenstrups gate 8
0554 Oslo

Hedvig E. Beuzelin
Steenstrups gate 8
0554 Oslo

Lollar/Giessen
Germany

Benedicte Høyland Rabben
Steenstrups gate 8
0554 Oslo

Trond Kortner
Drasundveien 5
3189 Horten

Olav Hjortset
Årvollveien 32B
0590 Oslo

Bente Gunn Fylling
Per Bolstads veg 3A
6008 Ålesund

Vestfold Invest AS Herstadåsen 7 3140 Nøtterøy	Per Otto Garsjø Steenstrups gate 8 0554 Oslo	Martin Bendheim Steenstrups gate 8 0554 Oslo
Arne Marius Setså Steenstrups gate 8 0554 Oslo	Arne Skogheim Øvre Heddebruvegen 32 3895 Edland	Bernt Almar Selstad Steenstrups gate 8 0554 Oslo
Knut Anders Mørk Heggelibakken 13 0375 Oslo	Sigurd Kallåk Håkonskastet 1 1453 Bjørnemyr	Merete Rønning Steenstrups gate 6 0554 Oslo
Marte Bentzen Brekkeveien 16 0884 Oslo	Bonus Invest AS Høvikveien 2 1363 Høvik	Vegard Vang Fugleliveien 27A 0682 Oslo
Fossveien 16 Borettslag Postboks 8944 Youngstorget 0028 Oslo	Olav Hjorteset Årvollveien 32B 0590 Oslo	EL og IT Forbundet Youngsgaten 11 0181 Oslo
Magnus Oleiv Hjorteset Hauketosvingen 30 1266 Oslo	Blindeforbundet v/ Halvor Gaustadnes Postboks 5900 Majorstuen 0308 Oslo	Bergverksgaten Borettslag AL Postboks 6668 St. Olavs Plass 0129 Oslo
Steenstrupsgt 12 Borettslaget v/ Ellen Hustad Stortingsgata 12 0161 Oslo	Sameiet Fossveien 21 Postboks 4301 Nydalen 0402 Oslo	PJS Invest AS Postboks 1369 Vika 0114 Oslo
Ingrid Denstad Tåsen Allé 28 0853 Oslo	Helena Mockallo Conradis gate 2A Leil. 3001 0559 Oslo	Tandberg Arkitekter Maridalsveien 3 0178 Oslo
Offentlige etater		
Fylkesmannen i Oslo og Akershus Postboks 8111 Dep. 0032 Oslo	Eiendoms- og byfornyelsesetaten Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo	Plan- og bygningsetaten Postboks 364 Sentrum 0102 Oslo
Vann- og avløpsetaten Postboks 4704 Sofienberg 0506 Oslo	Det sentrale eldreråd, Helse- og velferdsetaten Postboks 30 Sentrum 0101 Oslo	Natur og ungdom Postboks 4783 Sofienberg 0506 Oslo

Bymiljøetaten Postboks 9336 Grønland 0135 Oslo	Oslo og Omland Friluftsråd Postboks 8896 Youngstorget 0028 Oslo	Gravferdsetaten Postboks 2674 St. Hanshaugen 0131 Oslo
Fylkesrådet for funksjonshemmede Postboks 30 Sentrum 0101 Oslo	Hafslund Nett AS Drammensveien 144 0247 OSLO	Naturvernforbundet i Oslo og Akershus Maridalsveien 120 0461 Oslo
Bydel Grünerløkka Postboks 2128 Grünerløkka 0505 Oslo	Beredskapsetaten Arne Garborgs plass 1 0179 Oslo	Norsk botanisk forening Østlandsavdelingen c/o Naturhistorisk museum Postboks 1172 Blindern 0318 Oslo
Renovasjonsetaten Postboks 4533 Nydalen 0404 Oslo	Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/Per Brandsdal Vetlandsveien 98 A 0685 Oslo	Undervisningsbygg Oslo KF Postboks 6473 Etterstad 0663 Oslo
Utdanningsetaten Postboks 6127 Etterstad 0602 Oslo	Ruter AS, Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus Postboks 1030 Sentrum 0104 Oslo	Boligbygg Oslo KF Postboks 1192 Sentrum 0107 Oslo
Kulturetaten Postboks 1453 Vika 0116 Oslo	Brann- og redningsetaten Arne Garborgs plass 1 0179 Oslo	Hafslund Fjernvarme AS Drammensveien 144 0247 Oslo
Oslo Havn KF Postboks 230 Sentrum 0103 Oslo		Eiendoms- og byfornyelsesetaten Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo
Omsorgsbygg Oslo KF Postboks 2773 Solli 0201 Oslo		Energigjenvinningsetaten Postboks 54 Mortensrud 1215 Oslo



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
0102 OSLO
Norge

Dato: 08.01.2013

Deres ref:
201215384-6

Vår ref (saksnr):
201291567-2

Saksbeh:
Gro Borgersrud, 23 42 26 36

Arkivkode:
512

**OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING LØRENVEIEN 51 OG LØRENVANGEN 14 -
KOMMENTARER FRA BYDEL GRÜNERLØKKA**

Vi beklager sent svar. Saken har ikke vært behandlet i byutviklingskomiteen i bydelen.

Bydel Grünerløkka har følgende bemerkning:

Bydel Grünerløkka er positive til planforslaget.

Bydelen anbefaler at det i utearealene legges til rette for fysisk utfoldelse av typen lek og ballspill, og evt. med muligheter for islegging om vinteren. Bydelen anbefaler også anlegging av en idrettslekeplass av typen Oslo kommune har anlagt på Jordal. En idrettslekeplass av denne typen, kan lages stor eller liten, kan lett kombineres men annet uteareal og er attraktiv for barn- ungdom og voksne.

I henhold til Bydel Grünerløkkas handlingsplan for reduksjon av klimagasser vil vi anbefale utbygging å velge miljøvennlige løsninger.

Bydel Grünerløkka er positiv til at prosjektet blir universelt utformet.

Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka forutsetter at det gjøres en støyfaglig utredning, i henhold til T-1442 pkt. 3.2 retningslinjer i støysoner, ved søknad om rammetillatelse.

Bydelen blir bedt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage. Størrelsesmessig ser tomte ut til å være egnet til barnehage. Bydelen anbefaler å ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for avklaring vedrørende barnehagebehovet i kommunen.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse: Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
E-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 26 01

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612
Internett:
www.bga.oslo.kommune.no

Med hilsen

Heidi Larssen
bydelsdirektør

Gro Borgersrud
sekretær
byutviklingskomiteen

Dokumentet er godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi: Enerhaugen Arkitektkontor AS



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 26.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201215384-6 Saksbeh: Marthe Stiansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**LØRENVEIEN 51 OG LØRENVANGEN 14 –
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN –
OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- <http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp> (intranett)
- <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 201215384 – 1 og 4.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 08.12.2012. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no.



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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2012 av:

Marthe Stiansen - Saksbehandler

PLANFORSLAG FAKTAARK

Lørenveien 51 /Lørenvangen 14
Lørenveien 51 / Lørenvangen 14 - Løren

FAKTAARK

Detaljregulering

Forslagsstiller:

Oppdragsgiver:

NYE LØRENVEIEN NÆRINGSBYGG KS

891989652

c/o Auris Forvaltning AS, Skuteviksbodene 22

0535 BERGEN

ved: c/o Auris Forvaltning AS v/ Jon-Helge Norseth

tlf: 23245740

mobil: 97736660

fax: 23245741

epost: jhn@auris.as

Fagkyndig:

Enerhaugen Arkitektkontor AS

937009984

Fjellgata 30 J

0566 OSLO

ved: Rune Slaastad / Helge Aarstad

tlf: 22 80 63 81

mobil: 91519632

epost: post@enerhaugen.com

Eieropplysninger:

Gnr: 124 Bnr: 32 Eier: Nye Lørenveien næringsbygg AS

Gnr: 124 Bnr: 72 Eier: Lørenvangen 14 ANS

Planområde:

Planområdet totalt: 13,5 dekar.

Detaljregulering

Lørenveien 51 /Lørenvangen 14

Lørenveien 51 / Lørenvangen 14 - Løren

Forslagsstiller: Enerhaugen Arkitektkontor AS for NYE LØRENVEIEN NÆRINGSBYGG KS

1. BAKGRUNN

1.1 Hva utløser planbehov

Vedtatt kommunedelplan for Økernområdet opphever gjeldende reguleringsplan fra før 01.12.2001. Reguleringsplan for planområdet(S-2864)er fra 1986, hvor tomtene er avsatt til industri.

Kommunedelplan for Økernområdet er bindende for fremtidig arealbruk, og stiller krav regulering før området kan utbygges.

I KDP 15 inngår tomtene som del av område Bn - transformasjonsområde til boliger hvor det i tillegg kan innpasses næring og allmennyttige formål.

1.2 Intensjon med planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling for hele kvartalet med innpassing av leilighetsbebyggelse med servicetilbud/forretninger mot gateplan.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet forutsettes revet, da den anses som lite egnet for ombygging til boliger.

Målsettingen er å skape et attraktivt boligområde med høy kvalitet, store og sammenhengende utearealer, variert leilighetssammensetning, leiligheter og uteoppholdsareal med gode lys og solforhold, felles parkeringsløsning, mv.

1.3 Hovedpunkter i planforslaget

I utarbeidet mulighetsstudie som ønskes lagt til grunn for forsøtsående regulering er det lagt til grunn følgende hovedpunkter:

- Regulering til bebyggelse og anlegg for boligbebyggelse i 7-8 etasjer. Lokaler for forretning/service ut mot tilliggende hovedgater i 1 etg-2 etg.
 - Planområdet har gode forutsetninger for å kunne legge til grunn høy grad av utnyttelse samtidig som foreslått utvikling vil sikre overordnede krav til bokvaliteter, leilighetssammensetning, størrelse på felles uteoppholdsareal, sol- og lysforhold, mv. Grad av utnyttelse %BRA=235% med bebyggelse i 7-8 etasjer anses å være i samsvar med utvikling av tilliggende områder og overordnet målsetting for utbygging av sentrale områder med gode kollektivtilbud.
 - I utgangspunktet er det bli lagt opp til en leilighetssammensetning tilsv: 20% 40-50m², 30% 50-80 m² og 50% over 80 m².
 - Prinsipper for universell utforming vil bli ivaretatt ved utforming av bebyggelse, uteoppholdsareal, tilliggende fortau, plasser og gangforbindelser.
 - Fremtidig utbygging er aktuelt å dele opp i 2 byggetrinn.
- For nærmere redegjørelse av ønsket utvikling innenfor planområdet vises det til vedlagt redegjørelse/mulighetsstudie.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.

Følgende rikspolitiske retningslinjer vil bli lagt til grunn og ivaretatt ved regulering/utvikling av boligkvartalet Lørenveien 51/Lørenvangen 14:

- T-5/93 Samordnet areal- og transportplanlegging
- T-2/08 Barn og unges interesser i planleggingen
- Universell utforming - høringsutkast
- T-1442 Støy i arealplanlegging, 2012

2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- T-5/93 Areal- og transportplanlegging
- T-1442 Støy i arealplanlegging

Lørenveien utgjør en trafikkert sentrumsgate og sett i forhold til støyvurderinger knyttet til tilliggende områder vil fasade mot Lørenveien og deler av Lørenvangen overstige anbefalte grenseverdier (rød og gul sone).

Som et ledd i planprosessen vil det bli gjennomført støyberegninger knyttet til mest støyutsatte fasadene.

Sett i forhold til utarbeidet mulighetsstudie vil uteoppholdsareal bli liggende avskjermnet for trafikkstøy.

PLANINITIATIV

Påkrevde tiltak for å sikre ivaretagelse av føringer gitt i T-1442 vil bli tatt inn i bestemmelsene.

Lørenområdet har god kollektivdekning som vil bli ytterligere styrket ved etablering av Løren stasjon i 2017. Områdets sentrale beliggenhet vil kunne bidra til redusert bilbruk og styrke bruk av kollektivtilbud og sykkel. Barne og unges interesser vil bli ivarettatt ved tilrettelegging for et større sammenhengende avskjermet uteoppholdsareal med mulighet for variert bruk/opparbeidelse. I tilknytning til kvartalet vil en også se på mulighetene for å innpasse en barnehage, hvor deler av uteoppholdsarealet tilrettelegges for kombinert bruk.

2.3 Regionale føringer

Planforslaget berører følgende regionale føringer:

I nasjonale og regionale oerordnede planer/strategier er det en målsetting om å tilrettelegge for økt foretting i sentrale områder med god kollektivdekning, nærhet til servicefunksjoner, mv. for å ivareta en bærekraftig utvikling, begrense privat bilbruk, økt bruk av kollektivtilbud, begrense nedbygging av naturressurser og utvidelse av byggesonen.

Planområdet og Lørenområdet utgjør et viktig byutviklingsområde for utbygging av boliger i Oslo og dagens og forventet eterspørsel.

Oslopakke 3 er sentral i forhold til omlegging av Ringveien, bedre trafikksituasjon Løren-/ Økernområdet og begrense forurensning og støy fra veitrafikk.

Etablering av Løren stasjon ligger også inne i Oslopakke 3 og vil trolig ha vesentlig betydning for reduisering av privat bilbruk. Ønskes utvikling av planområdet anses å være i samsvar med nasjonale/regionale føringer for bærekraftig byutvikling.

2.4 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel:

Skissert utvikling av Lørenveien 51/ Lørenvangen 14 mht. primært boligutbygging er i samsvar med gjeldende kommunale planer, herunder

- Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.2009
- Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008.
- KDP 15 - Kommunedelplan for Økernområdet, vedtatt 26.05.04

Ved utvikling av området ville det også være naturlig å begrense bilbruk i Lørenvangen, og tilrettelegge for en miljøgate/torg hvor gående og syklende er prioritert. Som det fremgår av illustrasjonsmaterialet vil det kunne anlegges en plass i nedre del av Lørenvangen samt at det i tilknytning til et større gårdsrom vil kunne innpasses torg/møteplasser for beboerne og de som evt. ferdes gjennom kvartalet. Innpassing av møteplasser/torg i det offentlige byrom er i samsvar med KDP 17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009

2.5 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

Det foreligger ingen områdereguleringsplan for området, men derimot vedtatt kommunedelplan med føringer for utvikling av området.

Kommunedelplan for Økernområdet av 26.05.04 er bindende for arealbruken innenfor Lørenområdet. Planen legger til grunn at det ved utvikling av Lørenområdet skal tilrettelegges for et velfungerende og attraktivt nærings- og boligområde, samt gode kollektivløsninger slik at bilbruken reduseres. Viktigste infrastrukturiltak er pågående utbygging av tunnel for ring 3 mellom Økern og Sinsen.

Løren er utpekt viktig transformasjonsområde for boligutvikling. Planområdet for Lørenveien 51/Lørenvangen 14 ligger innenfor Bn- områdene avsatt til byggeområde for bolig/næring, allmennyttig formål. TU = 100 ? 150 % og ca 8 etasjer eller 28 meters gesmis/mønehøyde. Ny bebyggelse skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate, og følge orienterings- og akseretninger som vist i kommunedelplanen.

Alle offentlige veier (herunder Lørenveien og Lørenvangen) skal planlegges med tosidig fortau.

Gjeldende regulering for foreslått planområde:

Planområdet omfattes av reguleringsplan S-2864, 14.05.86, hvor området er avsatt til industri og offentlig trafikkareal. I kommunedelplanen for Økernområdet er det derimot vedtatt at KDP 15 skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:

PLANINITIATIV

Vedtatt regulering for oppføring av to boligkvartaler med forretning mot gate/underetasje nord for planområdet. Bebyggelse i 6 etasjer mot Lørenveien, T-BRA=39.370 m², Tomt 15,7 daa

Siste byggetrinn er under oppføring.

- Haslevangen 16-18 S-4597, 24.08.11.

I tilknytning til Vinmonopoltomta sør for planområdet foreligger det en vedtatt regulering for bolig, kontor og næringsutvikling.

I tilknytning til felt K8 beliggende inn mot Alnabanen/Petter Møllers vei åpnes det for oppføring frittliggende punkthus, med BRA =19.000 m². Skissert bebyggelse i utarbeidet planforslag er angitt oppført i 8 etg.

- Lørenveien 35-39 og Petter Møllers vei 1-5, S-4129, 15.12.2004,

Vedtatt regulering gjelder for utbygd felt D, H og I vest for planområdet, og omfatter bolig og kombinert bolig/næringsbebyggelse med byggehøyder fra 4-7 etasjer.

- Frydenbergv, S 4084, 26.05.2004

I tilknytning til felt E beliggende inn mot Alnabanen/Frydenbergveien er det regulert til boliger hvor det er oppført tre punkthus i 8 etasjer.

- Lørenbanen, S 4632 14.12.2011

I sydvest grenser planområdet inn mot regulert sikringszone for anlegg i grunn, herunder for etablering av Lørenbanen med stasjonsområde vest for bru over Alnabanen.

Følgende annet planarbeid av betydning er i gang i området:

- Annen plan

På tilliggende naboområder i øst og nordøst er det pågående reguleringsarbeid som i hovedsak legger opp til boligutvikling, og som vil bidra til å styrke Lørenområdet som boligområde samt sikre et befolkningsgrunnlag som bør kunne gi grunnlag for et varig lokalt service- og tjeneste tilbud.

- Lørenvengen 19-21/Lørenveien 54

Nordøst for planområdet er det fremsatt et planforslag for politisk behandling som tilrettelegger for oppføring av et større boligkvartal med bebyggelse i 7-10 etasjer + underliggende garasjeanlegg/forretning.

- Lørenveien 55-65, planskisse

Øst for planområdet er det innsendt en planskisse hvor det i hovedsak søkes innpasset boligbebyggelse i vestre del av området.

Foreløpig planskisse viser illustrert boligbebyggelse(felt B-D) i 5-8 etasjer.

2.6 Konsekvensutredning

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg1.

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

Forslagstiller er usikker på om det er behov for utbyggingsavtale.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Stedangivelse: Lørenveien 51 / Lørenvengen 14 - Løren.

Planområdets størrelse: 13,5 dekar.

Dagens bruk av området: Lørenveien 51 : Kontorlokaler DNB

Lørenvengen 14: Lager/ kontor.

3.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Følgende planfaglige tema vil påvirke forslaget:

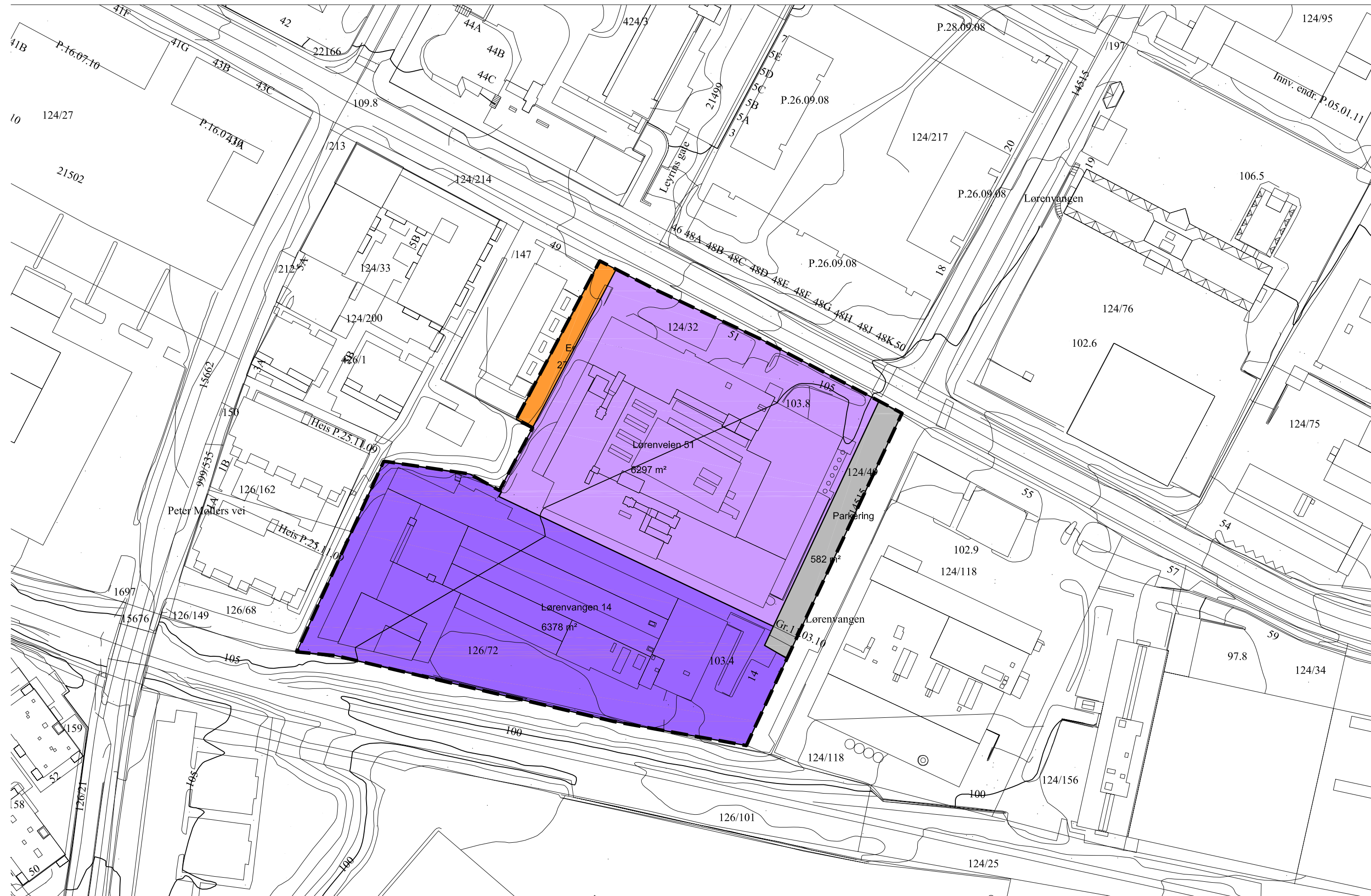
Risiko og sårbarhet

Trafikkforhold

Stedsutvikling

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger ikke interessemotsetninger innen planområdet.





Oslo kommune
Bymiljøetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

06 DES 2012

Valgnummer: 201291598-1
Arkivkode: 531

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 03.12.2012

Deres ref.:

Vår ref.: 12/11395-11

Saksbeh.: Marianne Haahjem
Org. enhet: Anskaffelsesavdelingen

Arkivkode: 531

HØRING - UTBYGGINGSAVTALE MELLOM VEIDEKKE EIENDOM AS OG OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLAN FOR BYGGING AV DEL AV JOHAN THRONE HOLSTPlass 1 (FREIA TOMTEN)

Vedlagt oversendes fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Oslo kommune Bymiljøetaten og Veidekke AS om opparbeidelse av kjørevei og fortau i forbindelse med utbygging av del av Johan Throne Holst plass 1 (Freia tomten).

Opparbeidelsen er en betingelse gitt i reguleringsplan vedtatt i Bystyret 11.11.2009 (S-4482), se utbyggingsavtalens punkt 1.

Vi ber om at eventuelle merknader til utbyggingsavtalen oversendes Oslo kommune Bymiljøetaten innen 6. Januar 2013. Vennligst benytt vår referanse.

Med vennlig hilsen

Marit Nygaard
Fung. avdelingsleder
Godkjent elektronisk

Marianne Haahjem
Juridisk rådgiver

Vedlegg:

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766



Brann- og redningsetaten
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Dato: 03.12.2012

Deres ref.:

Vår ref.: 12/11395-11

Saksbeh.: Marianne Haahjem
Org. enhet: Anskaffelsesavdelingen

Arkivkode: 531

**HØRING - UTBYGGINGSAVTALE MELLOM VEIDEKKE EIENDOM AS OG OSLO
KOMMUNE BYMILJØETATEN I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLAN FOR
BYGGING AV DEL AV JOHAN THRONE HOLSTPLASS 1 (FREIA TOMTEN)**

Vedlagt oversendes fremforhandlet utbyggingsavtale mellom Oslo kommune Bymiljøetaten og Veidekke AS om opparbeidelse av kjørevei og fortau i forbindelse med utbygging av del av Johan Throne Holst plass 1 (Freia tomten).

Opparbeidelsen er en betingelse gitt i reguleringsplan vedtatt i Bystyret 11.11.2009 (S-4482), se utbyggingsavtalens punkt 1.

Vi ber om at eventuelle merknader til utbyggingsavtalen oversendes Oslo kommune Bymiljøetaten innen 6. Januar 2013. Vennligst benytt vår referanse.

Med vennlig hilsen

Marit Nygaard
Fung. avdelingsleder
Godkjent elektronisk

Marianne Haahjem
Juridisk rådgiver

Vedlegg:

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Oslo Kommune Bymiljøetaten (BYM)

og

Veidekke Eiendom AS

1. Rammevilkår

Reguleringsplan for del av Johan Throne Holst plass 1 (Freia) vedtatt i Bystyret 11.11.2009 (S-4482), omfatter blant annet følgende rekkefølgebestemmelse om offentlige samferdselsanlegg /trafikk - tekniske tiltak (§ 10):

«Gøteborggata, kjørevei og fortau skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen...»

I forhold til ovennevnte bestemmelse er det gitt dispensasjon for byggetrinn 1 og 2. Denne utbyggingsavtalen omhandler prosjektering og bygging av de ovennevnte tiltakene, heretter omtalt som "Veianlegget", se kartskisse i vedlegg 1, utsnitt fra reguleringskart. Veianlegget skal være ferdig før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 3.

2. Prosjektering og bygging

2.1 Byggeplanen

Veidekke Eiendom AS har ansvaret for å utarbeide byggeplan for Veianlegget. Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok nr. 139 (2007) og ha en standard som følger "Gate- og veiutforming for Oslo kommune, juni 2011" og Oslo Kommune/BYM sine normaler samt Statens vegvesens håndbok 018. Veianlegget skal ha en universell utforming som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i byggeplanen.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i "Gate- og veiutforming for Oslo kommune, juni 2011" og Statens vegvesens håndbok nr. 0264 følges.

Byggeplanen skal baseres på eksisterende kantsteinslinje på motsatt side av Gøteborggata. Byggeplanen skal inkludere tilpasning mot eksisterende vei utenfor reguleringsområdet.

Byggeplanen skal oversendes BYM til godkjenning. Anleggsarbeidene skal ikke starte før byggeplanen er godkjent.

2.2 Utførelse

Veidekke Eiendom AS skal være ansvarlig for:

WEG AS

- gjennomføring og finansiering av Veianlegget som angitt i pkt. 1, inklusiv nødvendig belysning i samsvar med godkjent byggeplan.
- innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og Bygningsetaten om bygging av de nevnte tiltakene i henhold til plan- og bygningsloven
- innhenting av tillatelser fra BYM ved eventuell graving i offentlig vei og arbeidsvarsling

3. Eiendomsforhold

Veianlegget som opparbeides ligger på kommunal grunn.

4. Gjennomføring av tiltakene

Opparbeidelsen av Veianlegget skal skje i henhold til godkjent byggeplan. Eventuelle avvik fra byggeplanen må ha vært forelagt og godkjent av BYM før endringene gjennomføres.

Det skal være gjennomført overtakelsesforretning, jf punkt 5 nedenfor, for Veianlegget før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 3.

Veidekke Eiendom AS skal informere BYM om tidspunktet for anleggsstart. BYM skal ha rett til å foreta kontroller under anleggsperioden for å påse at de enkelte tiltakene opparbeides i samsvar med byggeplanen.

Er Veidekke Eiendom AS s utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som Veidekke Eiendom AS har risikoen for, skal Veidekke Eiendom AS varsle BYM så snart Veidekke Eiendom AS blir klar over dette. Veidekke Eiendom AS plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

5. Overtakelse

Drift og vedlikehold besørges av Veidekke Eiendom AS inntil overtakelse har funnet sted.

Veianlegget overtas av BYM ved overtakelsesforretning. Veidekke Eiendom AS skal skriftlig innkalle BYM til overtakelsesforretning senest én (1) måned før overtakelsesforretningen finner sted.

Før Veianlegget overtas av BYM for drift og vedlikehold, skal opparbeidelsen ha vært gjennomført i henhold til godkjente byggeplaner og prosessen med overskjøtelse av veigrunn skal være ferdig eller sikret gjennomført. Grunnen skal være fri for heftelser.

Senest 7 dager før overtakelsesforretning, skal BYM ha mottatt en komplett og systematisert dokumentasjon for Veianlegget. Dokumentasjonen skal inneholde:

- alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak,
- tegninger av ferdig opparbeidede tiltak og
- bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

Overtakelsesforretningen gjennomføres ved en besiktigelse av Veianlegget. Det skal føres protokoll ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal signeres av begge parter.

BYM kan nekte å overta Veianlegget hvis det ved overtakelsesforretningen ikke er i samsvar med godkjent byggeplan og de betingelser som stilles i avtalen.

KOG 9/10

BYM kan også nekte overtakelse hvis det ikke foreligger prøving, innregulering eller dokumentasjon av veilysene i henhold til kriteriene i "Gate- og veitforming for Oslo kommune, juni 2011" og Statens vegvesens håndbok nr. 0264, eller som er forutsatt å skulle foreligge ved overtakelsesforretningen, og som er nødvendig for at BYM skal kunne vurdere om avtalens krav på vesentlige punkter er oppfylt.

Veidekke Eiendom AS plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter Veidekke Eiendom AS å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen. Innen utløpet av denne reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Når BYM har overtatt Veianlegget, skal Veidekke Eiendom AS likevel bekoste eventuelle skader på veilegemet som forårsakes av Veidekke Eiendom AS s anleggstrafikk etter overtakelsen.

Veidekke Eiendom AS er ansvarlig for alle overdragelsesomkostningene, herunder dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader.

6. Gatebelysning

Gatebelysningen i henhold til normene nevnt i pkt. 2.1, er et offentlig anlegg. BYM besørger drift og vedlikehold av belysningsanleggene.

7. Garantier/On demand

Veidekke Eiendom AS har i forbindelse med dispensasjon for byggetrinn 1 og 2 stilt garanti (on demand) pålydende kr. 4.000.000 millioner (Garantibeløpet omfatter prosjektering, administrasjon og anleggskostnader) til sikkerhet for ferdigstilling av Veianlegget. Garantien nedskrives til 3 % når BYM har godkjent, overtatt og alle påtegninger ved overtakelsesforretningen er utbedret. Garantien frigis helt når reklamasjonstiden er utløpt.

8. Erstatning

Spørsmål om ansvar for skade på veiareal og møblement eller ansvar for tap og ulempe påført den annen part eller tredjeperson, skal løses på bakgrunn av de alminnelige erstatningsregler.

9. Tvist

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av denne avtalen, skal denne søkes løst med forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler etter alminnelige regler. I tilfelle søksmål er Oslo verneting for partene i kontrakten, og varsel skal gis som for innenbysboende bestemt. Ved løsning av tvister ved søksmål eller voldgift skal norsk rett legges til grunn.

10. Ikrafttreden

Avtalen trer i kraft når avtalen er signert.

11. Overdragelse

Veidekke Eiendom AS skal være berettiget til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen.

12. Tinglysing m.v.

Denne Avtalen skal tinglyses på eiendommen gnr. 227 bnr. 185 Veidekke Eiendom AS besørger og bekoster tinglysingen. Dersom Statens kartverk avviser å tinglese avtalen, endrer dette ikke partenes

Kes 03

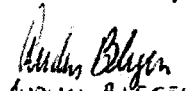
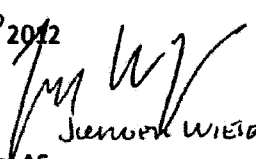
posisjoner. Avtalen løper i så fall videre uavhengig av om tinglysning finner sted.

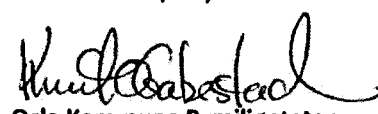
13. Signatur

Denne Avtalen er undertegnet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene samt ett som går til tinglysning hos Statens Kartverk, Hønefoss.

14. Politisk godkjenning

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er godkjent av Oslo bystyre.

Oslo den 16./10, 2012

AUDUN BLEGEN
Veidekke Eiendom AS
Org. nr. 936 946 348

Jernverk Wiese AS

Oslo den 11./10, 2012

Oslo Kommune Bymiljøetaten
Org. nr. 996 922 766
for Hans Edvardsen

Vedlegg: Kartskisse som viser området som omfattes av avtalen

Ans KEG



20290819-3

17510

Bydel Grünerløkka
v/Bydelsdirektør Heidi Larssen
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo

Oslo, den 24.11.12

Vedr. Fagerheimgata 11 – oppføring av utleieboliger

Vi viser til vårt brev av den 6.7.d.å. i forbindelse med vår forespørsel til Oslo kommune om kjøp av ovennevnte tomt for oppføring av utleieboliger.

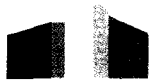
Da kommunen ønsker å selge bl.a. denne tomten til selskapet Infill AS, har vi i dag informert kommunen om at vi ikke ønsker å konkurrere med dette selskapet om kjøp av tomten. Kopi av vårt brev til byrådsavdelingen vedlegges til orientering.

Vi vil nå i stedet søke etter andre alternative tomter sentralt i Oslo, for om mulig å få oppført utleieboliger for ungdom og vanskeligstilte.

Dette til deres orientering.

Med vennlig hilsen
Steinar Moe Eiendom as


Steinar Moe



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 Oslo

KOPI

Oslo, den 24.11.12
Deres ref; 201203319
Saksbehandler: Marianne Berg

Vedr. kjøp av kommunal tomt – Fagerheimgata 11

Vi viser til tidligere korrespondanse i forbindelse med vår forespørsel om kjøp av eiendommen Fagerheimgata 11 for oppføring av utleieboliger.

Med bakgrunn i deres informasjon om at det er avtalt salg av tomten til selskapet Infill AS, har vi gjennomført møter med dette selskapet. Gjennom samtaler med selskapet har vi forstått at de har arbeidet lenge med å få til avtale om bl.a. kjøp av denne tomten fra kommunen, hvoretter vi ikke ønsker å legge hindringer i veien for at Infill AS skal lykkes i å få overtatt denne tomten.

Vi kan således informere om at vi trekker tilbake vår henvendelse om kjøp av tomten i Fagerheimgata 11.

Vi vil i stedet nå finne frem til en annet egnet tomt i kommunal eie for oppføring av utleieboliger for ungdom og vanskeligstilte, og har i den anledning en dialog på gang med Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Med vennlig hilsen
Steinar Moe Eiendom as

Steinar Moe



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Spir arkitekter AS
P.B 18
3119 TØNSBERG

Dato: 08.01.2013

Deres ref:
AB/kot

Vår ref (saksnr):
201291601-2

Saksbeh:
Gro Borgersrud, 23 42 26 36

Arkivkode:
512

**MERKNAD TIL VARSEL OM IGANGSATT ARBEID MED REGULERINGSPLAN
FOR 83/501 SINSENVEIEN 51 - 53**

Saken har ikke vært behandlet i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka.

Bydel Grünerløkka ber om at prinsipper for universell utforming blir ivarettatt.

I henhold til Bydel Grünerløkka handlingsplan for reduksjon av klimagasser vil vi anbefale utbygger å velge miljøvennlige løsninger.

Bydelsoverlegen i Bydel Grünerløkka forutsetter at det gjøres en støyfaglig utredning, i henhold til T-1442 pkt. 3.2 retningslinjer i støysoner, ved søknad om rammetillatelse.

Utover dette har Bydel Grünerløkka i denne omgangen ingen merknader.

Med hilsen

Gro Borgersrud
sekretær byutviklingskomiteen

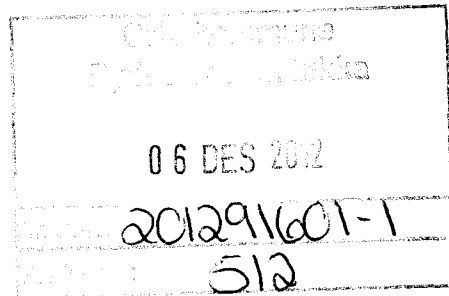
Dokumentet er godkjent og ekspedert elektronisk



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Postadresse: Telefon: 02180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
E-post:
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bank: 1315 01 00 326
Orgnr: 870 534 612
Internett:
www.bga.oslo.kommune.no



Adressater i henhold til liste

Tønsberg, 30.11.2012

Vår ref.
AB/kot

Dok.ref.
4670 Varsel plarb2012

Varsel om igangsatt arbeid med reguleringsplan for gbnr. 83/501 m.fl. i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres herved at det igangsettes reguleringsarbeid for gbnr. 83/501 og del av gbnr. 83/399 og 250/15 i Oslo. Planområdet omfatter parkeringshuset i krysset Sinsenveien - Dag Hammarskjølds vei.

Eiendommene er regulert til bl.a. forretning, kontor, industri, beplantningsbelte og parkeringsareal. I kommunedelplan for Økernområdet er området avsatt til kombinert formål bolig og næring (forretning, kontor) med hovedvekt på bolig. Kommunedelplan åpner for en utnyttelsesgrad på 100 – 150 % og 8 etasjer.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av studentboliger på det området hvor parkeringshuset ligger i dag. Kjøreatkomst til parkeringskjeller er tenkt opprettholdt fra Sinsenveien via adkomstveien mellom Sinsenveien 51 og 53.

Planarbeidet blir gjennomført av Spir Arkitekter AS pva. Sinsenveien 51 AS.

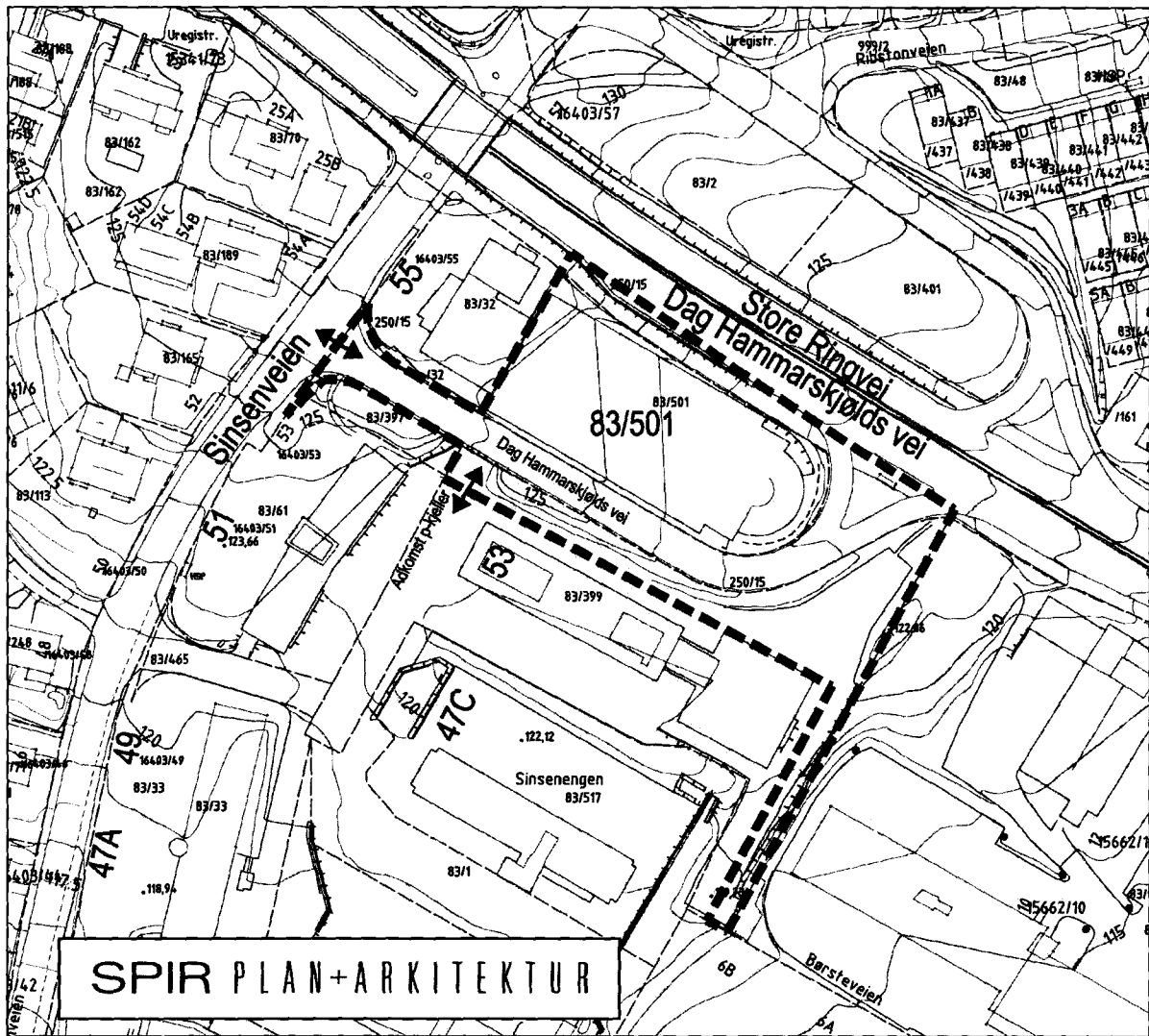
Eventuelle spørsmål knyttet til arbeidet kan rettes til Spir Arkitekter AS v/ Arthur Botten tlf: 97680328, e-post.: arthur@spir.no

Merknader til planarbeidet sendes til:
Spir Arkitekter AS postboks 398, 3101 Tønsberg v/ Arthur Botten **innen 14. januar 2013.**

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS

Arthur Botten

Vedlegg: Kart som viser omtrentlig planavgrensning
Adresseliste



Kartutsnitt som viser området som omfattes av varslet planarbeid.

Adresseliste:

Grunneiere:

Gnr: 250 Bnr: 15: STATENS VEGVESEN REGION ØST Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER
Gnr: 83 Bnr: 1: SINSEN NÆRINGSBYGG ANS Postboks 1421 VIKA, Co/ Fazenda Forvaltning AS 0115 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 32: SKOGSTAD PER THORMOD, HVALSODDEN 29 1394 NESBRU
Gnr: 83 Bnr: 33: SINSENVEIEN 47A 49 AS, Postboks 1421 Vika Fazenda Forv. AS, 0115 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 397: OSLO KOMMUNE, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo
Gnr: 83 Bnr: 399: SINSENVEIEN 53 AS, Pb 6993 St Olavs Plass, 0166 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 465: SINSENVEIEN 51 AS, Pb 6993 St Olavs Plass, 0166 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 517: SINSEN NÆRINGSBYGG ANS, Pb 1421 VIKA, Co/ Fazenda Forvaltning AS 0115 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 518: SINSEN NÆRINGSBYGG ANS, Pb 1421 VIKA, Co/ Fazenda Forvaltning AS 0115 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 61: SINSENVEIEN 51 AS, Postboks 6993 St Olavs Plass, 0166 OSLO
Gnr: 83 Bnr: 94: EGGE KIRSTI METTE, Tråkka 1 0774 OSLO

Andre høringsinstanser:

Oslo politidistrikt Trafikkseksjonen Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 Oslo
Statens vegvesen Region Øst, Postboks 1010 Skurva 2605, Lillehammer
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep. 0032 Oslo
Akershus fylkeskommune, Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 Oslo
Telenor AS Servicesenter for nettutbygging, Pb. 7150, 5020 Bergen
Beredskapssetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo - INTERNPOST
Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo - INTERNPOST
Byantikvaren, Pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo - INTERNPOST
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16, 0186 Oslo - INTERNPOST
Bymiljøetaten, Divisjon friluft, Sommerogata 1, Pb. 1443 Vika, 0115 Oslo - INTERNPOST
Gravferdsetaten Akersbakken 32, Pb. 2674 St.H.haugen, 0131 Oslo
Hafslund Fjernvarme AS ,0247 Oslo
Hafslund Nett, 0247 Oslo
Helse og Velferdsetaten, Stenersgate 1 D, Pb. 30 Sentrum, 0101 Oslo - INTERNPOST
Renovasjonsetaten, Gjerdrums vei 10 B, Pb. 4533 Nydalen, 0404 Oslo
Ruter AS, Plandirektøren, Pb. 1030 Sentrum, 0104 Oslo
Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel, Pb. 6703 Etterstad, 0609 Oslo - INTERNPOST
Bymiljøetaten, Divisjon trafikk, Pb. 9336 Grønland, 0135 Oslo - INTERNPOST
Undervisningsbygg Oslo KF, Pb. 6473 Etterstad, 0605 Oslo - INTERNPOST
Vann- og avløpsetaten, Herslebs gate 5, 0560 Oslo - INTERNPOST
Fylkesrådet for funksjonshemmede, Helse- og velferdsetaten Pb. 30 Sentrum, 0101 Oslo
Det sentrale elderåd, Helse- og velferdsetaten Pb. 30 Sentrum, 0101 Oslo - INTERNPOST
Sentralt ungdomsråd i Oslo c/o BURO, Møllergata 3, 0179 Oslo
Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka v/bydelsadm., Markveien 57, 0550 Oslo - INTERNPOST
Opplysningsstjenesten i Bydel Grünerløkka, Markveien 57, 0550 Oslo - INTERNPOST
Bydelsadm. Bydel Grünerløkka v/ barnas repr. i plansaker, Markveien 57, 0550 Oslo - INTERNPOST
Funksjonshemmedes Fellesorg.FFO, Rådet for funksjonshemmende i bydelen
v/ BU sekretær Bydel – Grünerløkka, 0550 Oslo - INTERNPOST
Norges Handikapforbund Oslo, Folke Bernadottes v. 2, 0862 Oslo
Norges Blindeforbund V/Hege Korsmo Henrichsen, Pb. 5900 Majorstuen, 0308 Oslo
Fellesrådet for historielagene i Oslo v/ Hans A. Grimelund Kjelsen, Nordberg Hovedgård,
Nordbergveien 42, 0875 Oslo
Syklistenes Landsforening, Pb. 8883 Youngstorget, 0028 Oslo
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/ Per Brandsdal, Vetlandsveien 98 A, 0685 Oslo
Selskapet for Oslo Byes Vel, Grev Wedels plass 1, 0151 Oslo
Fortidsminneforeningen Avd. Oslo og Akershus, Vøienvolden Gård, Maridalsveien 120, 0461 Oslo
Foreningen Byfolk Oslo Sentrum v/Glenn Eikbråten, Postboks1350 Vika, 0113 Oslo
Norsk forening mot støy, Akersgata 34, 0180 Oslo



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kima arkitektur AS
Postboks 5940 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 19.12.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201206716-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 36A	Eiendom:	228/478/0/0
Tiltakshaver:	VIVA ZAPATA AS / Hotel Havana	Adresse:	Thorvald Meyers gate 36, 0555 OSLO
Søker:	Kima arkitektur AS	Adresse:	Postboks 5940 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - THORVALD MEYERS GATE 36 A

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

Det søkes om bruksendring og utvidelse av lokaler i 1.etasje som skal benyttes av eksisterende delikatesseutslag/forretning for Hotel Havana som endres til restaurant/servering.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 23.05.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for å benytte areal regulert til bolig til bevertning/servering.

Det foreligger en protest til søknaden.

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

Søknaden

Eiendommen ligger ved Olaf Ryes plass i Grünerløkka bydel.

Søknaden omfatter bruksendring og utvidelse av lokaler i 1.etasje som skal benyttes av eksisterende delikatesseutslag/forretning for Hotel Havana som endres til restaurant/servering. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer. Det er søkt om dispensasjon for å avvike fra regulert formål bolig til formål bevertning/servering.

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

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, S-2255, vedtatt 28.08.1977, og disp. plan bystyret vedtak 11.03.1981 (Grunerløkka).

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Bydel Grünerløkka datert 05.07.2012. Bydelsadministrasjonen har ingen innsigelser til å godkjenne bruksendringen fra forretning til bevertning. Det forutsettes at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas, og at alle tekniske installasjoner, herunder vifte- og ventilasjonsanlegg og lyd- og musikkkanlegg, tilfredsstiller teknisk forskrift. Bydelsadministrasjonen gjør oppmerksom på at bydelens Helse- og sosialkomité ikke har anbefalt at stedet får skjenkebevilling.

Protester/bemerkninger

Det er innkommet bemerkning fra nabo Eierseksjonssameiet Helgesensgate 17 representert ved Ian Johnsen fra Brækhus Dege datert 15.05.2012. De bemerker følgende:

- Sameiet kan ikke akseptere at ombyggingen i lokalet mot bakgård medfører støy som følge av utvidet åpningstid.
- Sameiet kan ikke akseptere at uteområdet mot bakgård benyttes som røykerom eller annet opphold for Deres gjester.
- Bakgårder på Grunerløkka er vårt "stille område", og sameiet ønsker ikke at dette blir endret.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers tilsvarende til bemerkning:

- Søknaden omfatter kun innvendige og bruksmessige endringer som ikke påvirker bakgården.
- Hotel Havanas gjester vil ikke ha adgang til bakgården. Det skal ikke forekomme røyking i bakgården, verken fra gjester eller ansatte.
- Bakgården skal opprettholdes som et stille område, og publikum skal ikke ha adgang på denne. Driften av Hotel Havana skal fortsette som i dag. Den eneste vesenlige forskjellen er at halvparten av butikken omgjøres til lettere servering. Det er ikke vår intensjon å lage et "utested" med den støyen det medfører. Kundene kommer til å bruke butikken som før, med inn- og utgang kun fra Thorvald Meyers gate.

Plan- og bygningsetatens vurderingTiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Tiltaket medfører ingen fasadeendringer. Tiltaket medfører ingen endringer mot bakgård, slik at det ikke påvirker utearealet for boligene i kvartalet. Det etableres HC toalett i lokalet, og en av inngangsdørene fra Thorvald Meyers gate gjør at hele virksomheten blir tilgjengelig utformet.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan fra regulert formål bolig til bevertning/servering, 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 ulemper etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra formål bolig til bevertning/servering.

Søker begrunner søknaden med at arealet har i generasjoner vært brukt til matproduksjon og butikkutvalg på gateplan. Tilbygget i bakgården ble opprinnelig bygget som produksjonslokale for pølsemaker i 1930. Tiltakshaver ønsker å videreføre matproduksjon i lokalet, men har behov for å moderniser driften for å tilpasse seg dagens marked. Lokalene vil bedre tilgjengeligheten for eksisterende serveringssted. Hensynet bak formålet er å sikre en forutsigbar planlegging av områdets utvikling, og i formålet bolig er hensikten å sikre gode forhold for et boligmiljø.

Det omsøkte arealet ligger i 1.etasje, og er knyttet til arealene mot gate som allerede benyttes til forretning med eksisterende situasjon. Virksomhetens kunder vil ikke ha tilgang til bakgården. Av den grunn vil en utvidelse og endring av et etablert forretning til serveringssted/restaurant neppe skape store problemer for bomiljøet med hensyn til støy fra drift og de besøkende. Det omsøkte lokalets beliggenhet gjør også at det ikke egner seg til beboelse. Det forutsettes at det sørges for en forskriftsmessig støyisolering mot naboer i etasjene over. Etaten vurderer at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler med å gi dispensasjon er at virksomheten blir mer tilgjengelig utformet, skaper liv på gateplan og er en hensiktsmessig bruk av lokalene i 1. etasjen. Ulemper kan være at aktiviteten er uheldig for boligene her ved kundeaktivitet, varelevering og eventuell luktproblematikk fra tilberedning av mat. Det kreves at avfall organiseres slik at dette ikke gir ulempe, og at ventilasjon etableres over tak etter dagens TEK10. Varelevering i en gjennomfartsåre med betydelig trafikk vurderes til å være ubetydelig i sammenhengen.

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 201206716			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D2	25.04.2012	1/8
Plan 1 etasje	A1101	08.10.2012	7/3

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201206716	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
991897666 KIMA ARKITEKTUR AS	SØK, hele tiltaket, tiltaksklasse 1 PRO arkitektur, tiltaksklasse 1

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. Oppdatert gjennomføringsplan

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 12.10.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler

Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

VIVA ZAPATA AS / Hotel Havana, Thorvald Meyers gate 36, 0555 OSLO, j-ward@online.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Vedlegg

Orientering om klageadgang