

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka v/Bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo

NSW
narudstokkeviig
Sivilarkitekter MNAL
Rådhusgaten 27
0158 Oslo
Tlf: 22 40 37 40
Dir: 22 40 37 57
www.nsw.no
ark@nsw.no



Til
Grunneiere, parter/rettighetshavere

Oslo 11. oktober 2013

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING I OSLO

Det kunngjøres herved oppstart av reguleringsarbeid:

Bydel Grünerløkka

Marstrandgata 10 «Chokoladefabrikken» (tidligere adresse Københavnegata 11)

Planområdet

Gjeldende planer for planområdet er reguleringsplan for Malmøgata 5, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavnegata 11, S-4465 av 23.09.2009. Selve planområdet er i dag regulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning, allmenntillegget formål (barnehage, kultur, undervisning)). Planen åpner ikke for ny bebyggelse dersom eksisterende bebyggelse går tapt. Ny plan vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan.

Formål

Området vurderes omregulert med sikte på tilrettelegge for oppføring av nybygg for barnehage- og boligformål. Forslaget går ut på fire-etasjes nybygg (gesimshøyde 12,5 m mot gate) med barnehage i to etasjer og overliggende leiligheter i to etasjer. Kjeller ønskes etablert i forlengelsen av kjeller på naboeiendommen. Eksisterende bygning er revet ihh til allerede gitte tillatelser med dispensasjon.

Konsekvenser for området vil foruten økt byggehøyde i hovedsak være av visuell karakter, bl.a. nye nivåer og endret takutforming i forhold til eksisterende bygning. Nybyggets uttrykk vil bli tilpasset omkringliggende bebyggelse og vil få en åpen fasade som muliggjør utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det legges opp til takterrasser i bakgården.

Forslag til planavgrensning er vist med rød innramming på kartutsnittet og omfatter del av eiendommen gnr. 227 bnr. 253. Planområdet kan bli noe endret under reguleringsarbeidet.



K:\201106_Chokoladefabrikken (ny se også K_2548)\Dok\SØKNADER\Regulering bygg B\20130930_Kunngjøring oppstart regulering hus B\Chokoladefabrikken brev til parter Kunngjøring av oppstart regulering.doc

Jørn Narud BArch (Manch) MNAL Gudmund Stokke BArch (Manch) MNAL Ole Wiig BA (Manch) MArch (Harvard) MNAL RIBA FRIAS
Sirj Bakken Siv. ark. MNAL Tore Schjetlein Siv. ark. MNAL
Design Coordinator: Mirjana Grahovac Dipl. Ing. Arch

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jfr § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (KU). Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune vil vurdere nærmere evt. behov for begrenset KU, jf. § 4 i forskriften, knyttet til høyder på bygg.

Forslagsstiller og planlegger

Forslagsstiller er Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS c/o Rune Carlsen Bunde Eiendom og planleggingsarbeidet utføres av Narud Stokke Wiig AS, Sivilarkitekter MNAL.

Innspill

Innspill til oppstart av planarbeid sendes Narud Stokke Wiig AS Sivilarkitekter MNAL, Rådhusgaten 27, 0158 Oslo **innen 8.11.2013**.

Spørsmål kan rettes til Emelie Tornberg tlf. 22403722 emelic@nsw.no.


Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Dette vil bli ivare tatt samlet av forslagsstiller som skal sende alle mottatte dokumenter til kommunen sammen med planforslaget.

Videre saksgang

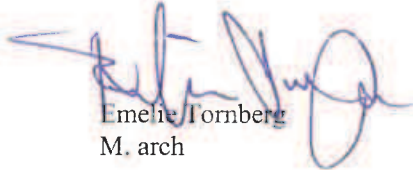
Etter at meldingsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt Oslo kommune for saksbehandling.

Etter første gangs behandling i kommunen vil planen bli lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen



Ole Wiig
Faglig leder



Emelie Tornberg
M. arch

Kopi m/vedlegg:

Oslo Kommune v/Paul L. V. Koefoed



Narud Stokke Wiig
Rådhusgate 27
0158 OSLO

Dato: 07.11.2013

Deres ref:
11.10.2013

Vår ref (saksnr):
201302962-4

Saksbeh:
Vidar Trædal, 23460272

Arkivkode:
512 227/253

227/253 MARSTRANDGATA 10 - UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til brev av 11.10.2013 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid på eiendommen Marstrandgata 10 (tidligere Københavngata 11, "Chokoladefabrikken").

Eiendommen er i dag regulert til *spesialområde – bevaring* i reguleringsplan S-4465, vedtatt 23.09.2009. Til tross for at skadebildet ved bygningen i hovedsak var kjent allerede i reguleringsprosessen, raste deler av den sammen høsten 2012. Det ble senere gitt rivingstillatelse for bygningen. Gjeldende regulering hjemler ikke nybygg på tomten.

Byantikvarens vurdering

For det første bør man tilse at reguleringsplanen ikke blir til hinder for en gjenoppbygging av en kopi av den revne bygningen. Bygningen som gikk tapt utgjorde i seg selv en sjelden bygningstype som industribygg med tradisjonell murgårdsfasade, og bygningens store dybde på tomten utgjorde et viktig trekk ved den. Bygningen var også svært viktig som del av det bevaringsverdige industrimiljøet i kvartalet, med bygninger fra flere perioder. Byantikvaren vil derfor anbefale et nybygg utformet som en kopi, med de tilpasninger det var gitt rammetillatelse for etter gjeldende reguleringsplan forut for rivingen.

Byantikvarens prinsipielle standpunkt er videre at tap av kulturminner som er vedtatt bevart gjennom reguleringsplan – uansett årsak – ikke skal være økonomisk lønnsomt for eier. Ny reguleringsplan bør derfor ikke gjennom økt utnyttelse eller endret bruksformål være til åpenbar økonomisk gevinst. På bakgrunn av dette fraråder Byantikvaren det forelagte planforslaget, og mener bruksformålet i gjeldende plan bør videreføres.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.



Med hilsen

Janne Wilberg
byantikvar

Vidar Trædal
antikvar

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Plan- og bygningsetaten