



Arkivsak: 201291033
Arkivkode:
Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
05.05.14

**SAK 18/14 KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING
MARSTRANDGATA 10 - (TIDLIGERE KØBENHAVNGATA 11)**

Saksnr. 201291033

Tiltakshaver:

Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter søker for Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS

Sammendrag:

Marstrandgata 10 er tidligere Københavngata 11.

Det sto tidligere et bevaringsverdig industribygg på tomta. Gjeldende reguleringsplan tillater ikke nybygg dersom dersom det bevaringsverdige bygget skulle gå tapt. Forslagsstiller ønsker ny regulering som tillater nybygg. Tiltakshaver ønsker å føre opp et bygg i fire etasjer, med barnehage i 1. og 2. etasje og bolig i 3. og 4. etasje. Nybygget er foreslått med samme fotavtrykk som industribygget hadde, men 3. og 4. etasje gjøres smalere. Byantikvaren anbefaler at bygget gjenoppføres slik det var og påpeker at reguleringsplanen ikke må være til hinder for denne muligheten. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig ikke planforslaget og vurderer å utarbeide et alternativ til politisk behandling.

Tidligere behandling av saken:

Saken har vært behandlet i bydelen flere ganger. Dokumentene i saken, inkludert bydelens tidligere uttalelser, er tilgjengelige i [Plan- og bygningsetatens saksinnsyn](#) i sakene [201313557](#) og [201109414](#).

Oslo bystyre vedtok 23.09.2009 reguleringsplan for Malmøgata 5 og 7, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavngata 11. Bevaring av industribygget i Københavngata 11 var en del av reguleringen. Reguleringsplan for kvartalet var til behandling i BUK 25. august 2008.

Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka behandlet 3. september 2012 søknad om riving av den bevaringsverdige bygningen i Københavngata 11. Det ble ikke søkt om riving av gatefasaden. Begrunnelsen for søknaden var at søker mente det var fare for at bygningen kunne rase og at den ikke var til å redde. Byantikvaren protesterte sterkt mot riving og mente man burde tatt hensyn til sikring av bygget før arbeidene begynte. Byantikvaren vurderte å be Plan- og bygningsetaten å frata utbygger ansvarsrett for prosjektet. Byutviklingskomiteen gjorde følgende vedtak: "Byutviklingskomiteen anbefaler at det gis dispensasjon fra formål spesialområde bevaring, og at det gis tillatelse til riving av den bevaringsverdige bygningen, og slik at gatefasaden bevares."



Plan- og bygningsetaten ga 19.10.2012 tillatelse til å rive deler av bygget, under forutsetning av at gatefasaden skulle bevares. 12.12.12 raste deler av gatefasaden i forbindelse med riving av bygningskroppen. Etter dette mente utbygger det var umulig å bevare fasaden, og søkte om tillatelse til å rive resten av fasaden.

Byutviklingskomiteen hadde rivesøknaden om fasaden til behandling 28.01.13, og gjorde følgende vedtak: "Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka finner det problematisk å behandle en sak som er under politietterforskning. Bydelen vil avvente både politiets etterforskning og Plan- og bygningsetatens vurdering før vi behandler saken." Politiet har i etterkant henlagt saken etter bevisets stilling.

BUK ga følgende tilbakemelding til oppstart av detaljregulering 25.11.13

- Bydelen ønsker foreløpig ikke å ta stilling til om et eventuelt nybygg bør være en kopi av industribygget, men ny reguleringsplan må ikke være til hinder for at det kan oppføres en kopi av det bevaringsverdige industribygget som lå på tomta tidligere.
- Bydel Grünerløkka er positiv til at formål barnehage er med i planen og anbefaler tiltakshaver på nytt å ta kontakt med den sentrale bestillerenheten for barnehage.
- Det bør legges vekt på gode utearealer både for barnehagen og for eventuelle boliger.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.
- I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- Reguleringsplan S-4466 vedtatt 23.09. 2009 regulerer eiendommen til spesialområde bevaring. I forslaget til ny kommuneplan er Grünerløkka nevnt som et område med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø. Bydelen ønsker ikke å ta stilling til om hele bygget eller kun fasadene skal rekonstrueres, men heller mot et nybygg utformet som en kopi av det bevaringsverdige industribygget, med de tilpasninger det var gitt rammetillatelse for etter reguleringsplanen. Tiltakshaver har de samme mulighetene de hadde ved anskaffelse av tomta, samtidig som nybygget vil være mer fleksibelt enn originalbygget var.
- Bydel Grünerløkka er positiv til at formål barnehage er med i planen da det er behov for flere barnehageplasser i bydelen. Barnehagen må sikres gode og tilstrekkelig store uteareal på bakkenivå.
- Det bør stilles rekkefølgebestemmelser om at barnehagen skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bygget.
- Barns oppvekstmiljø skal ivaretas i byggesaker. Det må sikres gode og tilstrekkelig store uteoppholdsareal på bakkenivå.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas.
- Som høringsinstans i bygge- og reguleringssaker ønsker Bydel Grünerløkka å vektlegge miljøhensyn. Bydelen anbefaler alle tiltakshavere å velge miljøvennlige løsninger både i håndtering av avfall i byggeprosessen, valg av materialer, valg av oppvarming og med tanke på fremtidig energibehov.
- Bydel Grünerløkka forutsetter at man i byggeprosessen tar hensyn til sine omgivelser når det gjelder støy, miljø og sikkerhet.