

OSLO KOMMUNE BYANTISDAREREN	
Saksnr.	08/480
Dato	11 FEB 2008
Ansvarlig (Prinsipal)	511/607
Ansvarlig (Sekundær)	228/607
Stempel nr.	

Journalpost: 200603106/12

Fra: Eigil Jakobsen

E-Post: eigil.jakobsen@bga.oslo.kommune.no

Dato: Thu, 20 Apr 2006 16:12:32 +0200 (MEST)

Til: postmottak@bga.oslo.kommune.no, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Emne: Uttalelse - Øvre gate 5 og 7

Det vises til henvendelse i saken (saksnr. 200603106-7). Bydel Grunerløkka har følgende tilbakemelding: Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Hilsen

Eigil Jakobsen

vår. ref. saksnr. 200600774-2

<http://terra.pbe.oslo.kommune.no/docushare/dir13/sub215/rbmybxxx.txt>

28.08.2006

OSLO KOMMUNE BYANTISDAREREN	
Saksnr.	9/08/460
Dato	11 FEB 2008
Ansvarlig (Prinsipal)	511
Ansvarlig (Sekundær)	228/607
Stempel nr.	

Journalpost: 200603106/8

Fra: Ragnhild Bævre

E-Post: ragnhild.bavre@ubf.oslo.kommune.no

Dato: Fri, 7 Apr 2006 15:16:31 +0200

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Emne: Uttalelse - Øvre gate 5 og 7

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativet

om regulering til spesialområde bevaring i Øvre gate 5 og 7.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Bævre

reguleringsarkitekt

Undervisningsbygg

Tlf: 98 23 00 66

Faks: 23 06 09 98

<http://terra.pbe.oslo.kommune.no/docushare/dir13/sub197/ifitybxxx.txt>

28.08.2006



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten,

Postboks 364 Sentrum,
0102 OSLO

Deres ref:
20060316

Vår ref:
06/1237-4
(SEI OPPIS VED ALLE BEVÆGSELSER)

Saksbehandler:
Morten Kristensen,

Dato: 18.04.06

Aktivkode:
512.1

ØVRE GATE 5 OG 7 - BYDEL GRØNERLØKKA - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Vann- og avløpsetaten (VA V) har følgende tilbakemelding:

"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten

(Signature)
Ellen Daly
Overingeniør

Produksjonsavdelingen

(Signature)
Morten Kristensen
Morten Kristensen
Spesialingeniør

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN	
Saksnr. 06/1237-4	Saksbehandler MT
Dok.nr. 0	11 FEB 2006
Aktivkode (Printer)	512
Aktivkode (Sekundær)	512.1/07
Besv. av dok.nr.	T.E.
Skjema nr. III	

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN	
Saksnr. 06/1237-4	Saksbehandler MT
Dok.nr. 0	11 FEB 2006
Aktivkode (Printer)	512
Aktivkode (Sekundær)	512.1/07
Besv. av dok.nr.	T.E.
Skjema nr. III	

Journalpost: 200603106/11

Fra: Ola Raade

E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no

Dato: Thu, 20 Apr 2006 07:46:28 +0200 (MEST)

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Uttalelse - Øvre gate 7.

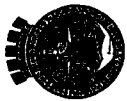
Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området?

Med vennlig hilsen
Ola Raade
Oslo kommune
Friluftsetaten



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 43 70 80
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Bankgrno: 6045.05.20643
Org nr.: 971 185 589 MVA
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum

0102 OSLO

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN	
Saksnr. 13	Saksbehandler 237
11 FEB 2006	
MOTTATT	
OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
27 APR. 2006	
SAKSNR: 06/00015-102	

Date: 26 APR 2006

Arktivkode: 512

Saksbehandler: Bjørn Brøkke, 23 48 33 41

Vår ref. (saksnr.): 06/00015-102
Saksnummer: 006049/06
(oppgått ved alle henv.)

**ØVRE GATE 5 OG 7, BYDEL GRØNERLØKKKA - INVITASJON TIL SAMRÅD
OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - SAKSNR. 20060316**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten forvalter bykassas eiendommer og har ingen kommentarer til planmottaket/bevaringsforslaget.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Bjørn Brøkke
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
Eiendoms- og
Byfornyelsesetaten

Postadresse:
Herriche gate 5

Postboks 4753 Solfberg
0806 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 33 99
E-post: postmottak@by.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Postadresse:
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Besøksadresse:
Siemengata 1D

Helse- og
velferdsetaten



OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN	
Saksnr. 14	Saksbehandler 237
11 FEB 2006	
Arktivkode (Primær)	
Arktivkode (Sekundær)	
Fødselsnr. 228/002	
Arktivkode (Tilleggs)	

Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Date: 26. april 2006
Arktivkode: 269.1

Deres ref.: 200603106-5

Saksansvarlig: Tone Heysæter
Vår ref. (saksnr.): 200600871-2
Vivica Brandstet

Saksbehandler lukkvalitet: Ingrid Myrsvætt, 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Tone Joranger, 23 48 31 25
Saksbehandler støy og innedlima: Erling Rønne, 23 48 31 07
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Yrri, 23 48 31 23

**ØVRE GATE 5 OG 7
SAMRÅDSINNSPILL**

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 7. april 2006, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivare tatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirking skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltagelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Forurenset grunn

På grunn av midlertidig omprioritering av oppgaver ved faggruppe for jordforurensning, vil denne reguleringsaken ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuelt til tidligere uttalelser i saken.

Kan grunnen være forurenset?

SFTs grundatabase gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurenset grunn i Oslo kommune (www.sft.no/grunn). Det vil være grunn til mistanke om forurensning i sentrale områder i Oslo (hovedsakelig innenfor ring 2). Dette på grunn av langvarig påvirkning fra blant annet trafikk og potensielt forurensende virksomhet/industri (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avhållshåndtering, deponivirksomhet med mer). Det vil være mistanke om forurensning på og ved eiendommer hvor potensielt forurensende virksomhet av denne typen har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil gammel byggegrunn hvor det er foretatt rivningsarbeider eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950-1980, kunne være forurenset.



Oslo kommune
Omsorgsbygg Oslo KF

SAKSBEH.	06/06/07
DATE	11 FEB 2008
SAKSBEH.	797
Arkivkode (Primær)	11
Arkivkode (Sekundær)	228/607
Beskriv. av dokument	T.E.
Arkivkode III	

Plan- og bygningsstaten
Postboks 364 Sentrum
Vahls gate 1
0102 OSLO

Date: 28.04.2006
Arkivkode: 512

Saksbeh. mha.

Vår ref (saksnr): 2006/03106/5

ØVRE GATE 7 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Det vises til invitasjon til samråd for Øvre gate 7.

Omsorgsbygg Oslo KF har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen
Omsorgsbygg Oslo KF

Anne Løseth
eiendomsdirektør

Magnar Havro
eiendomsansvarlig

Terrengingrep

Dersom prosjektet innebærer terrengingrep gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid* i forurensningsforskriften¹. Dette innebærer at tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrengingrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

Tinglysning

Forurensete masser som deponeres innenfor planområdet må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Radon

I forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (Kap VIII, § 8-33, punkt 4) står det: "Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader". Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nirpa.no). Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler i Oslo. I eksisterende boliger med en radonkonsentrasjon i oppholdsrom på mellom 200 og 400 Bq/m³ bør enkle og billige tiltak for å redusere konsentrasjonen gjennomføres. Hvis radonkonsentrasjonen overstiger 400 Bq/m³ anbefales alltid å gjennomføre mottiltak.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjekter som involverer forurenset grunn.

Støyforhold

Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Luftkvalitet

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.

Rekreasjon og nærmiljø

Ingen innvendinger til planinitiativet

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaa
avdelingsjef

Kopi: Bydel Grünerløkka

¹ Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

Omsorgsbygg Oslo KF
Postadresse: Postboks 2773 Sallit
0201 Oslo
e-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no
www.omsorgsbygg.oslo.kommune.no

Telefon: 23 48 80 00
Telefaks: 23 48 80 11

Org.nr: 985 987 246
Bankkonto: 6004 06 69127

Sommerroga 1

**Oslo kommune
Samferdselsetaten**

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.
200603106

Vår ref. (saksnr.)
200601616-2

Saksbeh.
Jøran M Eilertsen, 23493056

Dato: 28.04.2006

Artikkode:
512.1

ØVRE GATE 5 OG 7, BYDEL GRØNERLØKKA. INVITASJON TIL SAMRÅD.

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200603106. Vi har ingen bemerkninger til saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonsleder

Jøran M Eilertsen
overingeniør

Journalpost: 200603106/16

Fra: KJÆRNSMO, BJØRN-RAGNAR
E-Post: bjorn-ragnar.kjærnsmo@hafslund.no
Dato: Thu, 27 Apr 2006 10:55:46 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Bemerkninger - Øvre gate 7

Til Viveca Brandstedt:

Vi viser til deres brev av 2006 - 04-06 i tilknytning til ovennevnte.

Hafslund Nett har høy- og lavspent kabelanlegg i det aktuelle området som vist p

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt jo

- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kont

- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke

- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kab

- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde

Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tl

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen ov

En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin

I tilknytning til strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Ha

Om nettstasjonen kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygni

I denne sammenheng vedlegges byggekav hva gjelder nettstasjon type rom i bygni

Det er en forutsetning at det inngås overenskomster mellom Hafslund Nett AS og ti

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henh

Vedlagt følger brev som viser den formelle saksgangen for etablering og rehabilit

Med vennlig hilsen

Hafslund Nett

Bjørn-R. Kjærnsmo

<http://terra.pbe.oslo.kommune.no/docshare/dir13/sub234/ctybx.txt>

28.08.2006



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bank giro: 6004 06 55045
Org.nr: NO 976 062 035 MVA

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

A-notat 2 Øvre gate 7



RAMSTAD ARKITEKTER AS
Sivertskiller mml
Øvre gate 7
0551 Oslo
Tlf: 22 80 84 80
Faks: 22 80 84 81
Org.nr: 978 690 793 MVA
Bankkonto: 1607.42.64348

Deres ref: Vår ref: RR Saksbet: Arkivkode: Dato: 070307

Øvre gate 7 / Vedrørende reguleringsinitiativ fremmet av Byantikvaren

På vegne av Sameiet Øvre gate 7 har Reluff Ramstad Arkitekter fått i oppgave å utarbeide et notat i forhold til det reguleringsinitiativet som Oslo Kommune ved Byantikvaren har initiert.

Sameiet Øvre gate 7 har i henhold til den prosess som nå er initiert fra det offentlige side enkelte kommentarer. Vi ser det som viktig å samarbeide for å få til en plan som er i overensstemmelse med de mål og interesser som sameiet har. Sameiet er ikke i den posisjon som mange store potensielle økonomiske utviklere i området er i. Av den grunn er det viktig for den sammensatte aktiviteten blant de som driver, at det ikke reguleres til formål som går på tvers av degens aktivitet og sameierens interesser. Samtidig finnes det ingen klare støtteordninger for å ta vare på bygg som det offentlig har særskilt interesse av. Derfor må en reguleringsplan være basert på realistiske premisser. Det gule huset i gården er et eksempel på et problem skapt av motsatte interesser mellom seksjonseier og kommunen. Dette bør denne prosessen som nå er initiert, være med på å løse. Samtidig bør partene samarbeide for å forhindre like situasjoner for den resterende bygningsmasse.

Sameiet mener planens mål bør være følgende:

1. **Utvikle Øvre gate 7 videre på en kvalitativ arkitektonisk måte.** Dette betyr ikke en "fastfrysning" av alle ytre former, men en nersom og skånsom videre utvikling av eiendommen.
 2. **Tillate en redusert form for bygningsseksjon.** Denne "knoppkyllingen" vil kunne gi anlegget bedre funksjonalitet med hensyn til universell utforming, tilgjengelighet, bruksmåter med mer. Ref vedlagt planskisse.
 3. **Ikke funksjonsregulere den eksisterende bygningsmassen.** Dette da den i utgangspunktet er best egnet til spesielle foretak og ikke er spesielt egnet til funksjoner som følger moderne markedsstilpassede standarder eller normer. Dette er med andre ord bygninger for spesielt interesserte og kan vanskelig reguleres til en bestemt bruk slik sameiet ser saken.
 4. **Tillate en begrenset overflateparkering.** Dette for å i det hele tatt kunne drive aktiviteter relatert til næring er det behov for enkelte parkeringsplasser i indre gård.
- Konklusjon / Sameiet Øvre gate 7 ser reguleringsinitiativet som positivt hvis det inneholder de momenter som her er fremmet. Videre er seksjonseiere av den oppfatning at PBE, Byantikvaren og Sameiet Øvre gate 7 bør kunne inngå et lest samarbeid for å snarlig få løst problemet både med det gule huset og muren fra Øvre gate 5 som begge er i en vitisk forfåning. Saken er alvorlig og presserende slik vi ser det som arkitektrådgivere. Sameiet Øvre gate 7 håper på å kunne få til et tett og konstruktivt samarbeid i tiden som kommer. Dette for å løse eksisterende problemer og kommende utfordringer.

Reluff Ramstad / Siv ark mml

Vedlegg: Planskisse for Øvre gate 7

G:\PROSJEKTER\2003 11 Øvre gate nybygg\leste\notat\notat 2.doc

A-notat 3 Øvre gate 7



RAMSTAD ARKITEKTER AS
Sivertskiller mml
Øvre gate 7
0551 Oslo
Tlf: 22 80 84 80
Faks: 22 80 84 81
Org.nr: 978 690 793 MVA
Bankkonto: 1607.42.64348

Deres ref: Vår ref: RR Saksbet: Arkivkode: Dato: 150307

Øvre gate 7 / Vedrørende reguleringsinitiativ fremmet av Byantikvaren

Kommentarer vedrørende brev, ref 06/460 mottatt 16.03.07

På vegne av Sameiet Øvre gate 7 har Reluff Ramstad Arkitekter fått i oppgave å utarbeide et notat i forhold til brev av 15.03.07 vedrørende reguleringsinitiativet som Oslo Kommune ved Byantikvaren har initiert. Sameiet Øvre gate 7 har utvekslet synspunkter og er ikke enig i flere av utspillene i brevet. Hovedmomentet for at det er trangt i indre gård er ytterligere forsterket av at tillatelsen for rivning av bakbygget i sin helhet ikke ble gitt. Sameiets kommentarer er som følgende:

1. Det er nødvendig med det angitte antallet parkeringsplasser som anviset på vår illustrasjonskisse. Dette for å drive dagens virksomhet. Lokale disponeres blant annet av snekkerveredskap og bildehugger som har behov for oppstillingsplass. Varetransport av store kottler er ikke en relevant problemstilling slik sameierne vurderer det.
2. Det nevnes ikke noe om det gule huset i brevet. Noe vi mener er viktig.
3. Vedrørende utleilse for boligene følger denne løsningen det som det er gitt tillatelse for ved godkjenning av søknaden om rammetillatelse. Da situasjonen uansett er for trang til at det legges opp til ut for boligene er det ikke plass ute for å tilrettelegge for dette. I videre prosess vil det avklares juridisk tilgjengeligheten til den enkelte bruker.
4. "Knoppkyllings"-seksjon i indre gård bør det kunne legges opp til, da dette kan det bli behov for og også vil kunne gi et arkitektonisk kvalitativt tilskudd. Dette vil uttypes i videre prosess.
5. Skissen med løsninger er ikke detaljert, men retningsgivende for arealdisposisjonen i bakgården. Derfor blir det uunødvendig å kommentere at det ikke er tilfredsstillende tilgjengelighet. Her er vil det detaljeres i videre prosess.
6. Det finnes ingen legerbygning på tomten. Alle bygningseksjonene brukes av sameierne.
7. Sameiet Øvre gate 7 mener det er viktig at vår synspunkt blir hørt. Det er lite tynlig å foreta en regulering med ensidige interesser.
8. Sameiet Øvre gate 7 utarbeider gjerne illustrasjonsmateriale. Da dette kommer fra Byantikvaren går vi ut i fra at disse kostnadene også kan dekkes gjennom planforslagets initiativaker.

Konklusjon

Sameiet Øvre gate 7 er meget bekymret for denne interessen for vårt sameie har i planinitiativet, da dette siste brevet ikke fremstår veldig positivt i forhold Sameiet Øvre gate 7s oppfatning om hvordan eiendommen disponeres etter beste skjønn. Det er tross alt sameiere som kjenner eiendommen best og har foretatt en profesjonell evaluering av det hele. Hvis innholdet i A-notat 2 ikke ønskes inkludert i videre reguleringsinitiativ er det vanskelig for Sameiet Øvre gate 7 å se at tilbaket fremstår som inkluderende i forhold til de som eier og bruker eiendommen i dag.

Utarbeidet på vegne av Sameiet Øvre gate 7

RELUFF RAMSTAD

Reluff Ramstad / Siv ark mml

G:\PROSJEKTER\2003 11 Øvre gate nybygg\leste\notat\notat 3.doc

Fra: Reulif Ramstad [reulif@ra.no]
Dato: 30/03/2007 19:16
Til: "Thomas Overvaag Lie" <thomas-overvaag.lie@bya.oslo.kommune.no>, "Hogne Langset" <hogne.langset@bya.oslo.kommune.no>, "Viveca Brändstedt" <viveca.brändstedt@pbe.oslo.kommune.no>
Kopi: <johnmat@frisurf.no>, "Postmottak" <postmottak@bya.oslo.kommune.no>
Emne: RE: Øvre gate 5 - reguleringsarbeid

Vi er veldig opptatt av å få denne saken i orden.

Følgende er vi meget bestemt på at må innarbeides i reguleringsplanen :

1. Bebyggelsen i sin helhet må reguleres til blandet formål
2. Det antall parkeringsplasser som er vist på vår innleverte skisse må opprettholdes tidligere kommunisert i sist møte. Vi kan tillere et etasjers volum ut mot gården som balkong ut fra 2. etasje. Hvis ikke ønsker, vi å opprettholde to etasjers tilbyggsmulighet også der.

Disse synspunktene er vi meget klare på.


Ha en god påske.

Med vennlig hilsen
 Reulif D. Ramstad, reulif@ra.no

REULIF RAMSTAD ARKITEKTER AS
 Sivilarkitekt mml
 Øvre gate 7
 0551 Oslo

Tlf: 22 80 84 80
 Fax: 22 80 84 81

Org.nr: 978 680 793 MVA
 firma@ra.no
 www.ra.no

 OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN	
Dok.nr: 04/524 Saksbeh: Tok	U 4 APR 2007
Aktivkode (Primer): 311 Arkivkode (Sekunde): 228/601 Besv. av dobm: T.E. Tol	Sikuleres til:

Lukk vindu