

200600724 (3/2) 06 APR 2006



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Bydel Grünerløkka  
Postboks 2128 Sofienberg  
0505 OSLO

Dato: 6. april 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603106-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Viveca Brändstedt

Arkivkode: 512.1

**ØVRE GATE 5 OG 7, BYDEL GRÜNERLØKKA  
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN,  
OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Da innsyn i saksdokumenter over Oslo kommunes konsernnett ennå ikke er operativt for alle etater, vedlegges planinitiativet denne e-posten.

Planinitiativet har saksnummer 200603106.

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.

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

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv.

Tilbakemelding sendes innen 28.04.2006. 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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Vedlegg: Planinitiativ

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by

Viveca Brändstedt  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by  
Internett:  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

2006 00774-2

912

12 APR 2006



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for områdeutvikling

Bydel Grünerløkka  
Postboks 2128 Sofienberg  
0505 OSLO

Dato: 07. april 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603106-7  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Viveca Brändstedt

Arkivkode: 512.1

**ØVRE GATE 5 OG 7, BYDEL GRÜNERLØKKA  
INVITASJON TIL INNSPILL,  
OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Da innsyn i saksdokumenter over Oslo kommunes konsernnett ennå ikke er operativt for alle etater, vedlegges planinitiativet denne e-posten.

Planinitiativet har saksnummer 200603106.

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.

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

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv.

Tilbakemelding sendes innen 28.04.2006. 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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Vedlegg: Planinitiativ

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by

Viveca Brändstedt  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Tett by  
Internett:  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

Journalpost: 200603106/1

-----  
Fra:  
E-Post: cornelis-horn.evensen@bya.oslo.kommune.no  
Dato: Wed, 15 Mar 2006 12:35:31 +0100  
Til: plansupport@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Øvre gate 7- Planinitiativ - Reguleringsplan - Speialområde for bevaring

Planid: 645 Øvre gate 7 m fl - bevaringsplan  
Oppdragsgiver  
Firma: Byantikvaren i Oslo  
Kontaktperson: Cornelis Horn Evensen Telefon: 23460277

Adresse: Pb 2094 Grünerløkka Mobil: 2180  
Postnr: 505 Poststed: OSLO  
E-post: cornelis-horn.evensen@bya.oslo.kommune.no  
Telefax:

Konsulent  
Firma:  
Kontaktperson: Telefon:  
Adresse: Mobil:  
Postnr: Poststed:  
E-post: Telefax:

Planområdet  
Adresse: Øvre gate 7

Eierforhold:  
Gnr Bnr Hjemmelshaver  
228 607 Ingen hjemmelshavere registrert

Planområdets størrelse: 1118 m2

Intensjoner:  
Hva er hovedpunktene i forslaget? Hva antas å utløse planbehovet?  
Området er per i dag omfattet av dele- og byggeforbud (jfr plan- og bygningslovens § 33). Dette utløper 11.05.2007, og hensikten er å levere planforslag som avklarer planstatus for området i rikelig tid for PBEs behandling samt politisk behandling av planforslaget. I tillegg til eiendommen som er underlagt dele- og byggeforbud (Øvre gate 7, gul enetasjers murbygning), foreslås også de øvrige, verneverdige bygningene på eiendommen, samt på eiendommen gnr 228 bnr 605, regulert til bevaring. Området foreslås regulert til spesialområde bevaring iht pbl § 25 nr 6, for å sikre de spesielle kulturminneverdier som knytter seg til bygningene innenfor planavgrensningen. Bevaringsplanen har som formål å legge rammene for en bruk av området som forener vernehensyn og bruk av området som boliger og næring med tilhørende utomhusareal.

Antatt plantype: Reguleringsplan  
Reguleringsformål: Spezialområder

Utfyllende kommentarer om underformål eller fordeling av formål:  
Formål vil i hovedtrekk bli som gjeldende, kombinert med bevaringsformål.

Utnyttelse  
Utnyttelse og høyder vil ikke bli endret som følge av dette planforslaget.

Overordnede planer

Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer?Nei

Beskriv i såfall hvilke og eventuelt hvordan:

-

Konsekvensutredning

Antas planinitiativet å falle inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven?

Nei

Kommentar:

-

Spesielle forhold

Se over. Bebyggelsen er for øvrig oppført på Byantikvarens gule liste

Vedlegg

Filnavn

Kartskisse planinitiativ.ppt

645@127868961305000000.xml

**Planid: 645****Østre gate 7 m fl - bevaringsplan****Oppdragsgiver**

Firma:	Byantikvaren i Oslo	Telefon:	23460277
Kontaktperson:	Cornelis Horn Evensen	Mobil:	2180
Adresse:	Pb 2094 Grøkkå	Poststed:	OSLO
Postnr:	505	Telefax:	
E-post:	cornelis-horn.evensen@bya.oslo.kommune.no		

**Konsulent**

Firma:		Telefon:	
Kontaktperson:		Mobil:	
Adresse:		Poststed:	
Postnr:		Telefax:	
E-post:			

**Planområdet****Adresse:** Østre gate 7**Eierforhold:**

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver
228	607	Ingen hjemmelshavere registrert

**Planområdets størrelse:** 1118 m<sup>2</sup>**Intensjoner:****Hva er hovedpunktene i forslaget? Hva antas utløst/planbehovet?**

Området er per i dag omfattet av dele- og byggeforbud (jf plan- og bygningslovens § 33). Dette utløst 11.05.2007, og hensikten er å utløse planforslag som avklarer planstatus for området i rikelig tid for PBEs behandling samt politisk behandling av planforslaget. I tillegg til eiendommen som er underlagt dele- og byggeforbud (Østre gate 7, gul enetasjers murbygning), foreslås også å verneverdige bygningene på eiendommen, samt på eiendommen gnr 228 bnr 605, regulert til bevaring. Området foreslås regulert til spesialområde bevaring iht pbl § 25 nr 6, for å sikre de spesielle kulturminneverdier som knytter seg til bygningene innenfor planavgrensningen. Bevaringsplanen har som formål å utløse rammene for en bruk av området som forener vernehensyn og bruk av området som boliger og næring med tilhørende utomhusareal.

**Antatt plantype:** Reguleringsplan**Reguleringsform/klasse/b>:** Spesialområde**Utfyllende kommentarer om underformål eller fordeling av formål**

Formål vil i hovedtrekk bli som gjeldende, kombinert med bevaringsformål

**Utnyttelse**

Utnyttelse og hva vil ikke bli endret som følge av dette planforslaget.

**Overordnede planer****Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer? Nei****Beskriv i tillegg hvilke og eventuelt hvordan:**

-

**Konsekvensutredning**

**Antas planinitiativet 塔alle inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven?**

Nei

**Kommentar:**

-

**Spesielle forhold**

Se over. Bebyggelsen er for ? oppf?堂yantikvarens gule liste

**Vedlegg**

**Filnavn**

Kartskisse planinitativ.ppt

645@127868961305000000.xml

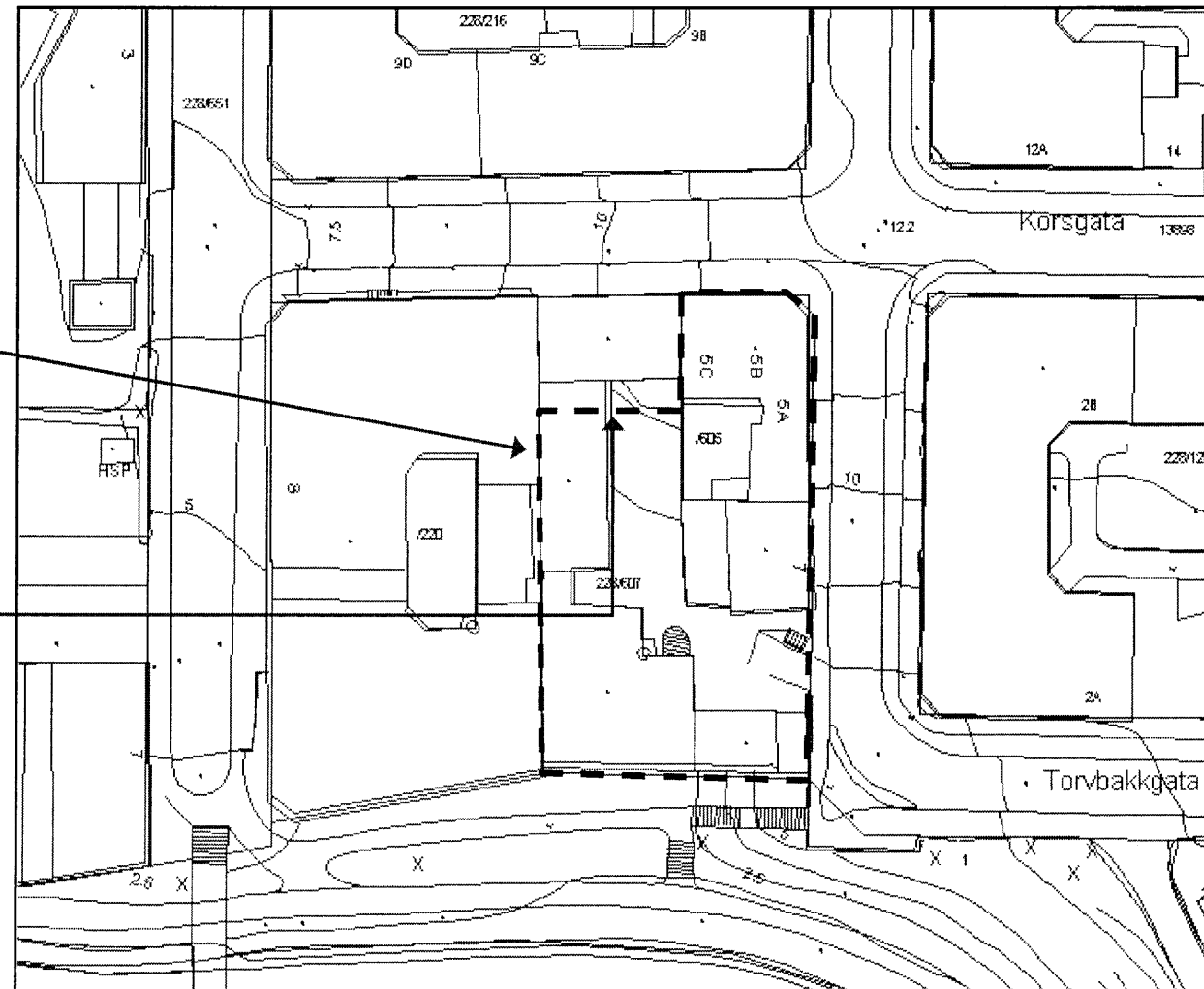


Oslo kommune  
**Byantikvaren**  
04.04.2006 / CHE

## Øvre gate 7, bevaringsplan. Planskisse v 2

Område som  
søkes regulert til  
spesialområde -  
bevaring

Denne linje 4  
meter syd for  
gårdsfasade av  
bygning mot  
Korsgata



200600774-3

(512)

Fra: Eigil Jakobsen [eigil.jakobsen@bga.oslo.kommune.no]  
Dato: 20/04/2006 16:12  
Til: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>  
Kopi: <postmottak@bga.oslo.kommune.no>  
Emne: Øvre gate 5 og 7 - innspill, område- og prosessavklaring

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

Hilsen

Eigil Jakobsen

vår. ref. saksnr. 200600774-2

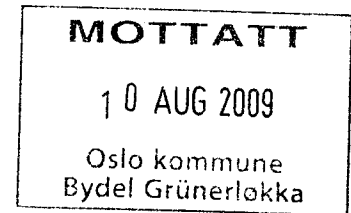
Lukk vindu





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

20060774-4



Opplysningstjenesten i  
Bydel Grünerløkka  
Markveien 57  
0550 Oslo  
INTERNPOST

Dato: 06.08.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603106-49 Saksbeh: Tone Færøvik  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

## PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - ØVRE GATA 5 OG 7 - REGULERINGSPLAN

---

Plan- og bygningsetaten har 30.06.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området foreslås regulert til spesialområde – bevaring (bolig, kontor, verksted, gårdsplass) og byggeområde for bolig. Hensikten er å sikre den bevaringsverdige bebyggelsen i kvartalet. Planforslaget åpner opp for noen til- og påbygg i tilknytning til eksisterende bygningsmasse. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlgate 1.

De kan også se planforslaget på følgende steder:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata.

Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no).

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 09.09.2009**.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling. Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunnngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Kundesenteret

Sign.

Heike Knoll, kundekonsulent



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

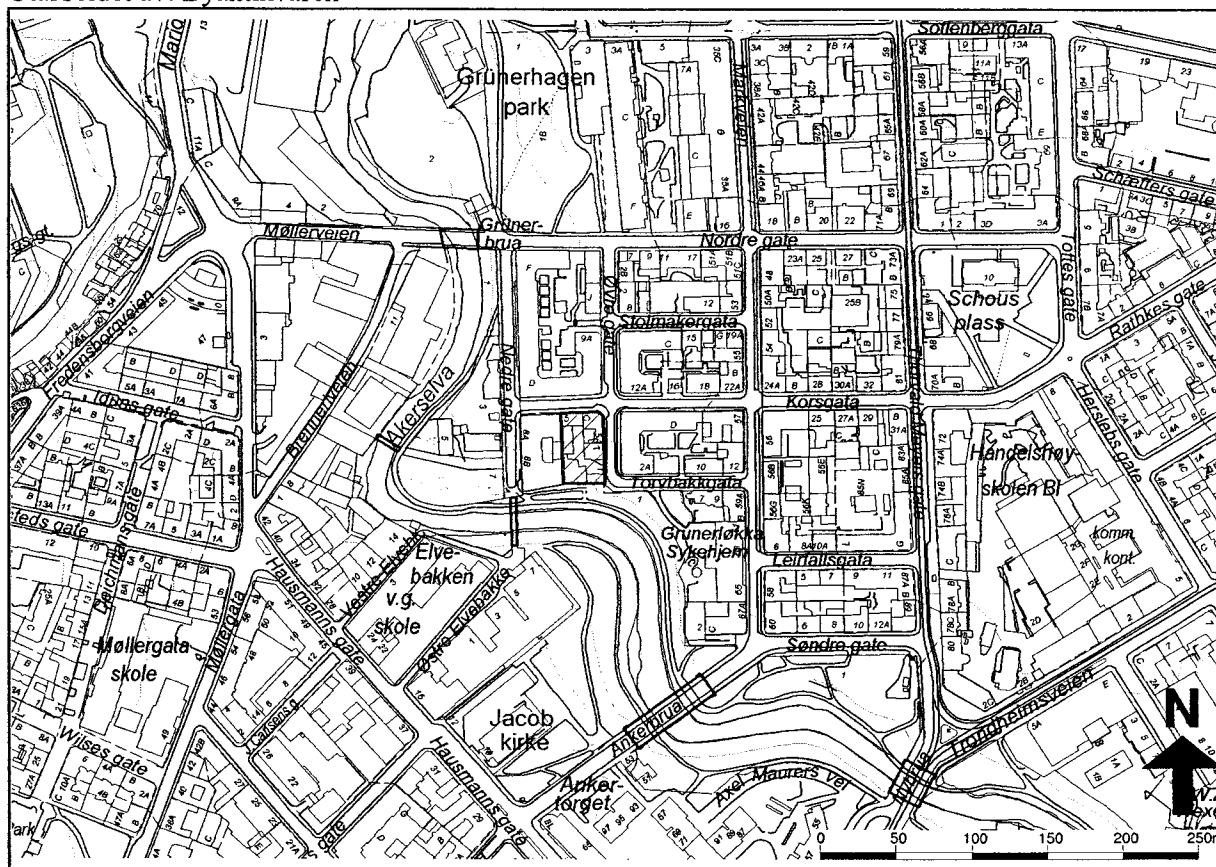
## Øvre gate 5 og 7, Korsgata 5, Grünerløkka Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til spesialområde – bevaring (bolig, kontor, verksted, gårdsplass) og byggeområde for bolig. Hensikten er å sikre den bevaringsverdige bebyggelsen i kvartalet. Planforslaget åpner opp for noen til- og påbygg i tilknytning til eksisterende bygningsmasse. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 10.08.09 til: 09.09.09

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: Byantikvaren



Bydel: Grünerløkka  
Gnr./bnr.: 228/605, 228/607

Saksnummer: 200603106  
Dokumentnummer: 43  
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**INNHold****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	10
Planbestemmelser	side	11
Vedtak om offentlig ettersyn	side	13

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Kunngjøringsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

**Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:500

## FAKTAARK

**Forslagsstiller og konsulent:** Byantikvaren  
Maridalsveien 3, postboks 2094 Grünerløkka  
0505 Oslo

### Eieropplysninger

Gnr. 228        bnr. 605, Sameiet Øvre gate 5  
Gnr. 228        bnr. 607, Sameiet Øvre gate 7  
(Boligbygget i Korsgata 5, som er under etablering, tilhører Sameiet Øvre gate 7)

### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:            1288 m<sup>2</sup>  
Areal for hvert formål:  
Byggeområde for boliger        188 m<sup>2</sup>  
Spesialområde – bevaring       1100 m<sup>2</sup>

### Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

All eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. Det foreligger ingen oppmåling av BRA for eksisterende bebyggelse. Samlet BYA for eksisterende bebyggelse er grovt beregnet til 664 m<sup>2</sup>. Samlet BYA inkludert nytt rammegodkjent boligbygg er på 873 m<sup>2</sup>.

### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng:            BYA= 57 m<sup>2</sup>  
Under terreng:            BYA= 00 m<sup>2</sup>

### Utnyttelse – inkludert nye tiltak som planforslaget tillater

Bebygd areal            BYA = 930 m<sup>2</sup>  
Prosent bebygd areal        %-BYA = 72 %

Bebygd areal omfatter her alt bebygd areal, både den bevaringsverdige eksisterende bebyggelse, det nye boligbygget og de tilbyggene til eksisterende bebyggelse som planen åpner for.

Antatt antall boligenheter: 14 stk.  
Antatt boligtype:        12 stk leiligheter i Korsgata 5, i henhold til endringstillatelse gitt 28.02.2008.  
                                  2 boliger i Øvre gate 7

### Parkering

Det tillates 4 parkeringsplasser innenfor gnr. 228, bnr. 607.

### Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### Kunngjøring og varslings.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 17.03.2007 i Aftenposten og Dagsavisen.  
Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 09.11 2006.

## **SAKSGANG**

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling i 3. tertial 2009.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Planområdet, beliggende ved Akerselva på nedre Grünerløkka, består hovedsakelig av bebyggelse fra 1800-tallet. Bebyggelsen i Øvre gate 5 og 7 er et typisk eksempel på verksted- og industribebyggelsen som reiste seg langs Akerselva under industrialiseringen. Bebyggelsen ble reist etter at murtvengen ble innført og har derfor betydning som historiefortellende elementer sammen med enkelte trehus som også er bevart i det samme området.

Planområdet er i dag regulert til parkeringsanlegg for 200 biler i en plan fra 1981. Denne planen er ikke lenger aktuell. Byantikvaren anser all bebyggelsen på tomta som bevaringsverdig og foreslår omregulering til spesialområde – bevaring (bolig, kontor, verksted). En ny boligblokk som er under oppføring i Korsgata 5 foreslås omregulert til byggeområde for bolig.

Den eldste bygningen i kvartalet – ”det gule huset” i Øvre gate 7 – antas å ha blitt bygget i 1859. Det er omfattet av et dele- og byggeforbud som er forlenget i én omgang. Det er nå søkt om ytterligere forlengelse av dele- og byggeforbudet i påvente av vedtak av foreliggende planforslag.

Øvre gate 5 er en murgård som ble reist i 1875. Det er to verkstedbygg i Øvre gate 7 som begge er fra 1896-1897. Det ene bygget ligger i sørenden av planområdet med fasader mot Akerselva. Den vestre delen av dette verkstedbygget ble påbygget med en 3. etasje i 1918. I dette bygget inngår også en 20 meter høy pipe. Det andre verkstedbygget ligger mot vest inni gårdsrommet og er på kun én etasje.

I dag holder ulike kontor- og verkstedbedrifter til i Øvre gate 7. Øvre gate 5 rommer hovedsakelig leiligheter, men også kontorlokaler. ”Det gule huset” står tomt grunnet langvarig forfall. Til tross for dele- og byggeforbudet er det i samråd med Byantikvaren gitt rammetillatelse for rehabilitering av ”det gule huset”, samt tillatelse til å etablere et påbygg i form av en ark på fasaden som vender inn mot bakgården. Arbeid i henhold til rammetillatelsen er ikke påbegynt, og eier ønsker fortrinnsvis å rive huset med begrunnelse i husets dårlige forfatning.

Eierne av bygningsmassen i Øvre gate 7 stiller seg kritisk til en bevaringsregulering, som de mener vil begrense fleksibiliteten i bruken av bygningsmassen. Byantikvaren og eierne har forsøkt å komme til enighet om godkjenning av enkelte tiltak som kan tillates innenfor bevaringsreguleringen, men det har vist seg vanskelig å bli enige. Byantikvaren har derfor besluttet å fremme planforslaget uten at enighet med eierne er oppnådd. Planforslaget legger allikevel til rette for noen nye tiltak innenfor planområdet som kan bidra til å gi bygningsmassen noe av den fleksibiliteten som eierne etterlyser.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

### Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig (Korsgata 5)
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor) (Øvre gate 5 og ”det gule huset” i Øvre gate 7)
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor, verksted) (Øvre gate 7 – verkstedbygg i vest)
- Spesialområde – bevaring (kontor, verksted) (Øvre gate 7 – verkstedbygget i sør)
- Spesialområde – bevaring (gårds plass)

Byggeområdet for boliger reguleres med en maks mønehøyde på k + 25,20 som tillatt i endringstillatelse til rammetillatelse, gitt henholdsvis 28.02.2008 og 01.11.2006.

Utover en generell bevaring av den øvrige bygningsmassen innenfor planområdet, tillates følgende nye tiltak:

På "det gule huset" i Øvre gate 7 tillates endring av fasade mot bakgård i henhold til rammetillatelse av 18.07.2008. Endringer gjelder vindus- og dørplassering samt tillatelse til et påbygg i form av en ark mot bakgård i maks bredde 4,5 meter opp til nivå med eksisterende møne.

For Øvre gate 5 tillates nye vindusåpninger i takflatene i henhold til Byantikvarens generelle retningslinjer. I tilknytning til verkstedbygget i Øvre gate 7 tillates et tilbygg mot nord i tre etasjers høyde. Tilbygget skal romme heis og eventuelt trapp for å bedre tilgjengeligheten til bygningen. På verkstedbygningen tillates det også to tilbygg i én etasje mot øst. Tak på tilbyggene kan benyttes til takterrasse.

Planområdet er på 1288m<sup>2</sup>. Samlet BYA for den bevaringsverdige bebyggelsen er på 664m<sup>2</sup>. Samlet BYA inkludert nytt rammegodkjent boligbygg er på 873 m<sup>2</sup>. Samlet BYA inkludert de nye tiltakene som planforslaget åpner for oppgis til 930m<sup>2</sup>. Samlet %-BYA inkludert tiltakene som reguleringsplanen åpner for er 72%.

### **Forhåndsuttalelser**

Bydel Grünerløkka anbefaler planforslaget under den forutsetning at det tas hensyn til universell utforming i henhold til antidiskrimineringsloven som trådte i kraft 01.01.2009.

Vann- og avløpsetaten oppgir at det beregnes at vannstanden i Akerselva ved planområdet kan stige til k 3,34 ved 100-års flommen.

Sameiet Øvre gate 7 mener at planforslaget ikke hensyntar et fornuftig og realistisk syn på at den eksisterende bygningsmassen må kunne brukes, driftes og forvaltes i fremtiden. Planforslaget gjør det nesten umulig å forvalte eiendommen på en økonomisk og fornuftig måte. Det bør ikke legges opp til en fastfrysning av alle ytre former, men til en skånsom arkitektonisk utvikling av eiendommen. Det bør tillates en begrenset bygningsekspanjon som kan bidra til å gi bebyggelsen bedre funksjonalitet med hensyn til universell utforming, tilgjengelighet og bruksmåter. Hele bygningsmassen bør reguleres til bolig/næring da den er best egnet til "spesielle foretak" og bruken derfor ikke bør begrenses gjennom en snever formålsangivelse. "Det gule huset" er i så dårlig forfatning at det bør tillates revet. Det bør tillates 6 parkeringsplasser i gårdsrommet. Sameiet konkluderer med at deres mange tungtveiende innspill ikke er hensyntatt og stiller seg derfor negative til planforslaget. Hvis deres bemerkninger hensyntas, vil man få en reguleringsplan som sikrer Øvre gate 7 på en realistisk og kvalitativ måte.

Boge Berg, Øvre gate 7 påpeker at hans seksjon, verkstedbygningen som ligger inni kvartalet, er seksjonert til bolig og at han har bodd der siden høsten 2008. I tillegg har han sitt atelier i bygningen. Han ber om at formålet bolig inkluderes som underformål for verkstedbygningen.

### **Tilsvar fra forslagsstiller**

Til Sameiet Øvre gate 7: Byantikvaren kan ikke se noen vesentlige konflikter mellom planforslaget og sameiets bemerkninger. Planforslaget legger opp til enkelte nye tiltak. Tiltakene er hovedsakelig i tråd med de ønsker sameiet har skissert. Den eneste forskjellen er at planforslaget legger opp til en litt annen utforming av tilbygget til verkstedbygget i Øvre gate 7 for å tilpasse seg eksisterende kjøreadkomst. Det tillates kun et én-etasjers tilbygg, men taket på tilbygget kan benyttes til takterrasse.

Det er ikke ønskelig å regulere verkstedbygningen i Øvre gate 7 til boliger, da dette vil komme i konflikt med hovedformålet, som er å bevare uttrykket av småindustri fra slutten av 1800-tallet. Boliger vil antagelig fremtvinge et behov for tilrettelagte utearealer, noe som ikke er i tråd med ønsket om å bevare gårdsrommets industrielle preg.

Det foreligger rammetillatelse for rehabilitering og tilbygg for "det gule huset". Byantikvaren forholder seg til dette, og minner om at det i sin tid var en søknad om rivetillatelse som utløste dele- og byggeforbudet.

Byantikvaren er enig med sameiet i at det vanskelig kan tilrettelegges for tilfredsstillende universell utforming innenfor planområdet, men viser til at det tillates et tilbygg for heis i tilknytning til Øvre gate 7, samt at det kan tillates ramper og lignende på gårdsplassen dersom det ikke er i strid med bevarings-hensynet.

Tilsvar til Boge Berg, Øvre gate 7: Byantikvaren var ikke klar over at verkstedbygget er seksjonert til bolig. I planforslaget er bygningen gitt underformålene bolig, kontor og verksted.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER**

### **Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvaren i deres vurderinger knyttet til hva slags tiltak og formål som kan tillates innenfor bevaringsformålet. Det er i dag flere bedrifter som holder til i de bevaringsverdige lokalene, og det er derfor vanskelig å forstå at en bevaringsregulering kan få så negative konsekvenser som Sameiet Øvre gate 7 beskriver. Den eldre bebyggelsen på Grünerløkka har i de senere år fått en renessanse og er som regel meget populære objekter. Plan- og bygningsetaten vurderer det dit hen at det må være mulig å fortsatt drive en rasjonell drift innenfor de eksisterende rammene, til tross for at de reguleres til bevaring.

Plan- og bygningsetaten mener det er nødvendig å regulere et gitt antall parkeringsplasser i gårdsrommet. På dette punktet avviker reguleringsbestemmelsene fra Byantikvarens planforslag, som ikke angir et bestemt antall parkeringsplasser. I samråd med Byantikvaren er det etter en nærmere vurdering besluttet å tillate 4 parkeringsplasser innenfor planområdet. Da gårdsplassene er meget trang, og da planforslaget tillater tilbygg til eksisterende bebyggelse, anses det ikke å være plass til flere parkeringsplasser utover dette.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.



## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING**

### **Overordnede mål**

En omregulering fra parkering til spesialområde – bevaring er i tråd med overordnede planer som Kommuneplanen "Oslo mot 2025", vedtatt 11.06.2008, ved at den legger til rette for en bevaring av den historiske bebyggelsen langs Akerselva.

### **Landskap**

En omregulering bidrar til å sikre opplevelsen av verksted- og industribebyggelsen langs Akerselva. Dette er i tråd med satsningen på Akerselva Miljøpark og opprustning av områdene langs elva som har pågått de siste årene.

### **Verneinteresser**

Bebyggelsen i Øvre gate 5 og 7 er et typisk eksempel på verksted- og industribebyggelsen som reiste seg langs Akerselva under industrialiseringen. Bebyggelsen ble reist etter at murtvengen ble innført og har derfor betydning som historiefortellende elementer sammen med enkelte trehus som også er bevart i det samme området. I dag er det lite igjen av den opprinnelige bebyggelsen, og det vurderes derfor som viktig å sikre de siste restene av den gjennom en bevaringsregulering.

### **Trafikkforhold**

Planforslaget medfører ingen endringer i trafikksituasjonen.

### **Risiko og sårbarhet**

Verkstedbyggets 20 meter høye pipe er ute av lodd. Pipen bør ettersees og utbedres slik at man unngår at teglstein og mørtel løsner.

Ved en hundreårs-flom kan vannstanden i Akerselva ved planområdet stige til k 3,34. Gårdsplassen ligger omtrent på k 6, og det antas dermed at farene for flomskader på bebyggelsen er minimale.

### **Sosial infrastruktur**

Planområdet er uegnet for barnehage både grunnet bebyggelsesstrukturen og den begrensede plassen i gårdsrommet. Barnehageformål er dessuten ikke i tråd med bevaringsformålet, som skal bidra til å sikre at identiteten knyttet til den tidlige industri- og verkstedutviklingen langs Akerselva bevares.

### **Estetikk og byggeskikk**

Nye tiltak skal tilpasses den eldre bebyggelsen med hensyn til materialbruk. Her har forslagsstiller og sameiet Øvre gate 7 ikke kommet til enighet om plassering og egnet utforming av de nye tiltakene.

Uenigheten dreier seg først og fremst om tilbygget som tillates i tilknytningen til verkstedbygningen i Øvre gate 7. Planforslaget åpner for et tilbygg i første etasje, mens sameiet ønsker at det skal tillates et tilbygg i glass i andre etasje. Byantikvaren har avvist en slik løsning fordi fasaden på 2. etasje har opprinnelige kvaliteter som første etasje mangler. Fasaden i første etasje har vært tildekket av tilbygg tidligere og mangler de opprinnelige kvalitetene som gjør den bevaringsverdig. Videre mener Byantikvaren at illustrasjonene av tilbygget i glass forstyrrer opplevelsen av den bevaringsverdige bebyggelsen fra turveien langs Akerselva, Øvre gate og Torvbakkgata.

Da forslagsstiller ikke har oppgitt tillate kotehøyder på ny bebyggelse, er det i reguleringsbestemmelsene formulert tillatte høyder ved å vise til høyder på eksisterende tilliggende bebyggelse. Dette vil bli endret etter offentlig ettersyn.

**Stedsutvikling**

De senere år er mye av den eldre industri-, verksted- og murgårdsbebyggelsen på Grünerløkka regulert til bevaring. Tilliggende kvartal i vest ble regulert til spesialområde – bevaring i 2005. Foreliggende reguleringsforslag må sees som et ledd i prosessen med å sikre deler av Grünerløkkas bevaringsverdige bebyggelse for ettertiden.

**Barns interesser**

Planområdet har et lite gårdsrom med et industrielt preg som ønskes bevart. I det ligger det at gårdsrommet skal være asfaltert. Gårdsrommet er ikke egnet som oppholdsrom for barn og unge. For boligbygget som er under bygging i Korsgata 5 er det stilt meget begrensede krav til uteoppholdsarealer, da mange av leilighetene som bygges er relativt små. Langs Akerselva er det store sammenhengende friområder som egner seg til lek og utfoldelse for barn og unge.

**Universell utforming**

Den eldre bebyggelsen er ikke utformet i henhold til prinsipper for universell utforming. Det tillates et tilbygg til bebyggelsen i Øvre gate 7 for etablering av heis som kan lette bevegelseshemmedes adkomst til lokalene.

**Økonomiske konsekvenser**

Sameiet Øvre gate 7 frykter at en bevaringsregulering kan medvirke til at bygningsmassen blir mindre fleksibel i bruk, og at dette potensielt kan forringe eiendommenes verdi.

**Interessemotsetninger**

Motsetningene mellom Byantikvaren og sameiet Øvre gate 7 plasserer seg langs to klassiske konfliktlinjer:

1. Vern versus bruk (også knyttet opp til økonomiske interesser)
2. Motstridene syn på hvordan bebyggelsens bevaringsverdige aspekter best kan fremheves. Byantikvaren mener dette best skjer gjennom en tradisjonell tilpasning. Sameiet mener at de bevaringsverdige fasadene kan fremheves gjennom kontrasterende arkitektoniske elementer, gjennom bruk av andre materialer osv.

**Andre forhold**

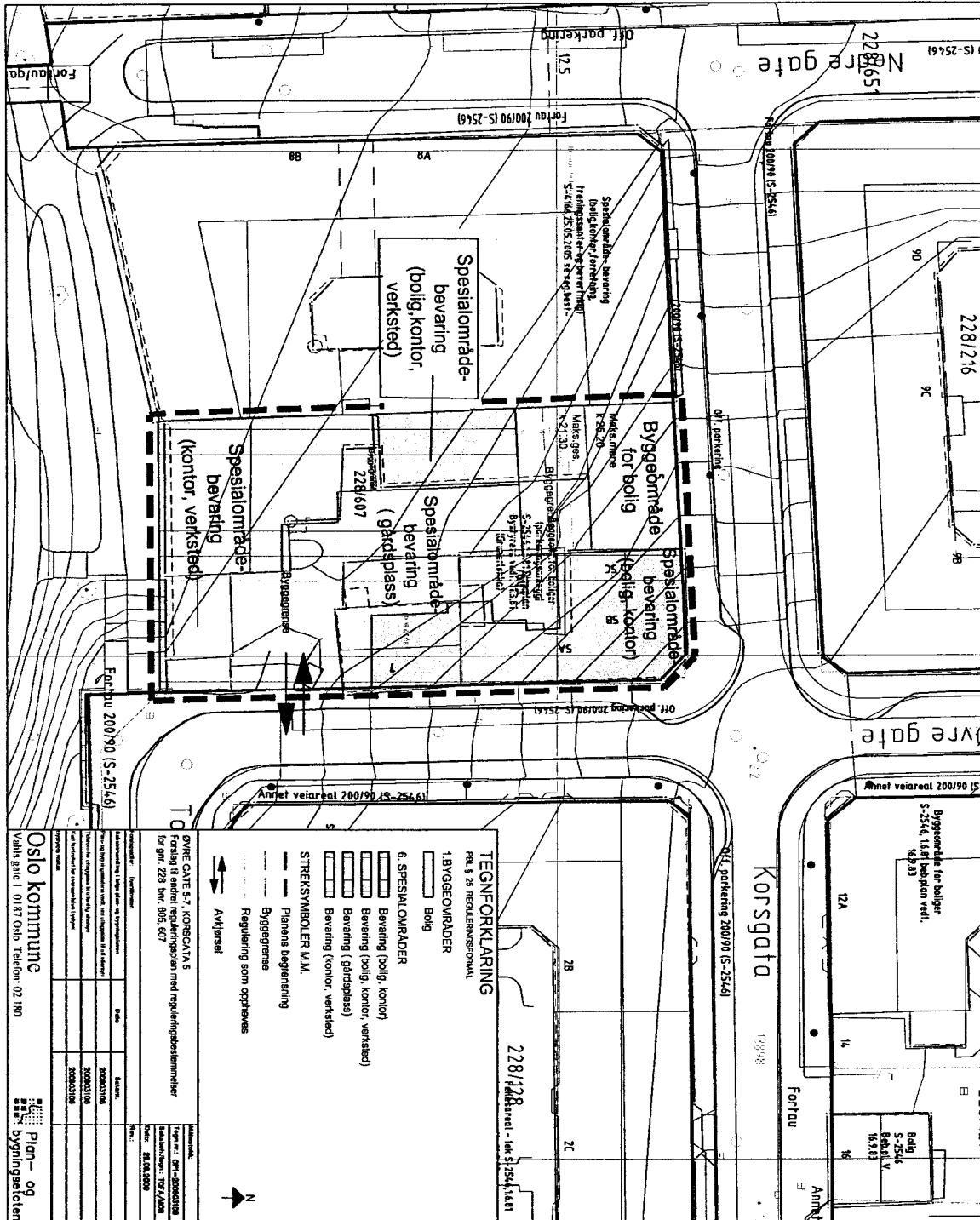
I forslagsstillers planforslag er det angitt underformålet ”næring” for deler av bebyggelsen innenfor planområdet. ”Næring” er en sekkebetegnelse som ikke benyttes i reguleringsplaner, og i samråd med Byantikvaren har Plan- og bygningsetaten besluttet å spesifisere formålet til ”kontor og verksted”.

**Foreløpig konklusjon**

Plan- og bygningsetaten vurderer det som viktig å sikre bevaringsinteressene knyttet til den eldre verksted- og industribbyggelsen i Øvre gate 5 og 7, da det er viktig å ta vare på de historiske sporene knyttet til den tidlige utviklingen av Grünerløkka. Videre vurderes det som hensiktsmessig å regulere boligbygget i Korsgata 5 i henhold til gitt rammetillatelse.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget

Forminsket reguleringsplankart



**TEGNFORKLARING**  
 PBL § 26 reguleringsformål.  
 1. BYGGEOMRÅDER  
 Bolig  
 6. SPESIALOMRÅDER  
 Beving (bolig, kontor)  
 Beving (bolig, kontor, verksted)  
 Beving (gårds plass)  
 Beving (kontor, verksted)  
 STREKSYMBOLER M.M.  
 Planens begrensning  
 Byggegrense  
 Regulering som oppleves  
 Avkløring

**PLANEN GJELDER FOR**  
 228/607  
 228/607  
 228/607

**Oslo kommune**  
 Vahløkkegt. 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

**Plan- og bygningssetaten**

REGULERINGSBESTEMMELSER FORØvre gate 5 og 7, Korsgata 5

Gnr. 228, bnr. 605,607

## § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP1-200603106 og datert 29.06.2009.

## § 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor)
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor, verksted)
- Spesialområde – bevaring (kontor, verksted)
- Spesialområde – bevaring (felles gårdsplass)

## § 3 Fellesbestemmelser

Fasadeendringer kan tillates dersom de innebærer tilbakeføring til eldre dokumenterbart utseende. Alt arbeid som er meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til tiltak. Sammen med melding eller søknad skal det så langt som mulig foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivarettatt. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder, tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

## § 4 Bestemmelser for byggeområde for boliger

Bygningen kan oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesimshøyde = k 21,30 og maks mønehøyde = k 25,20.

## § 5 Bestemmelser for spesialområde – bevaring (bolig, kontor)

For huset i Øvre gate 7 tillates endring av fasade mot bakgård i form av ark mot bakgård i maks bredde 4,5m opp til nivå med eksisterende møne. På fasade mot bakgård tillates også endret plassering av dører og vinduer.

For huset i Øvre gate 5 tillates nye vindusåpninger i takflatene.

## § 6 Bestemmelser for spesialområde – bevaring (kontor, verksted)

Det tillates et tilbygg mot nord innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesims- og mønehøyde = eksisterende gesims- / mønehøyde på tilliggende bebyggelse, samt nødvendige tillegg for sikkerhets- sone for heis. Tilbygget forutsettes utnyttet til heisanlegg og eventuelt trapp for å bedre tilgjengeligheten til bygningen. Videre tillates to tilbygg mot øst innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Maks gesims = overkant gulv 2. etasje på tilliggende bygning. Tak på tilbyggene mot øst tillates utnyttet til takterrasse. Tilbygg mot øst forutsettes kledd med tegl mot syd og med panel tilsvarende eksisterende gjerde mot Øvre gate.

## § 8 Bestemmelser for spesialområde – bevaring (gårdsplass)

Før eventuelle tiltak iverksettes, skal det være utarbeidet og godkjent en plan for opparbeiding av hele det felles uteområdet i vedkommende eiendom. Planen må redegjøre for parkeringsplasser for biler og sykler,

plassering av avfallsbeholdere, arealer for lek og opphold, samt overvannshåndtering. Tiltak for å fremme tilgjengelighet kan tillates i den utstrekning de ikke er i konflikt med øvrige bestemmelser i denne plan. Planting av trær i gårdsrommet tillates ikke.

§ 9 Avkjørsel

Kjøreatkomst til eiendom med gnr. 228, bnr. 607 skal være fra Øvre gate som vist med piler på plankartet.

§ 10 Parkering

Det tillates 4 parkeringsplasser på eiendom med gnr. 228, bnr. 607.

## VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Øvre gate 5-7 og Korsgata 5, Grünerløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger (parkeringsanlegg) til:

- Byggeområde for boliger
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor)
- Spesialområde – bevaring (bolig, kontor, verksted)
- Spesialområde – bevaring (kontor, verksted)
- Spesialområde – bevaring (fellesområde (gårds plass))

som foreslått av Byantikvaren, vist på kart merket OP1-200603106 og datert Plan- og bygningsetaten 29.06.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

*30/06-2009*

*Toril Gulbrandsen*

Toril Gulbrandsen  
fungerende enhetsleder

*Tone Færøvik*

Tone Færøvik  
saksbehandler

**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**Øvre gate 5 og 7, Korsgata 5 (gnr 228 bnr 605 & 607)**  
**Planforslag til offentlig ettersyn**

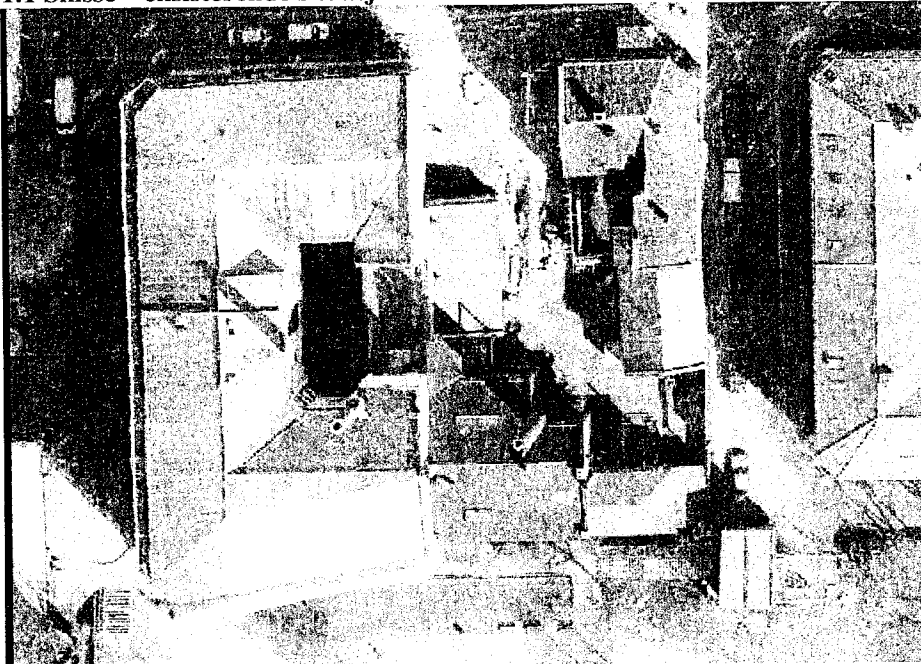
Forslagsstiller: Byantikvaren

## **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer.....	4
4. PLANSTATUS.....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING.....	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	7
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	8
5.3 Forhåndsuttalelser.....	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	13
7. PLANFORSLAG.....	14
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	17
9. ILLUSTRASJONER.....	18

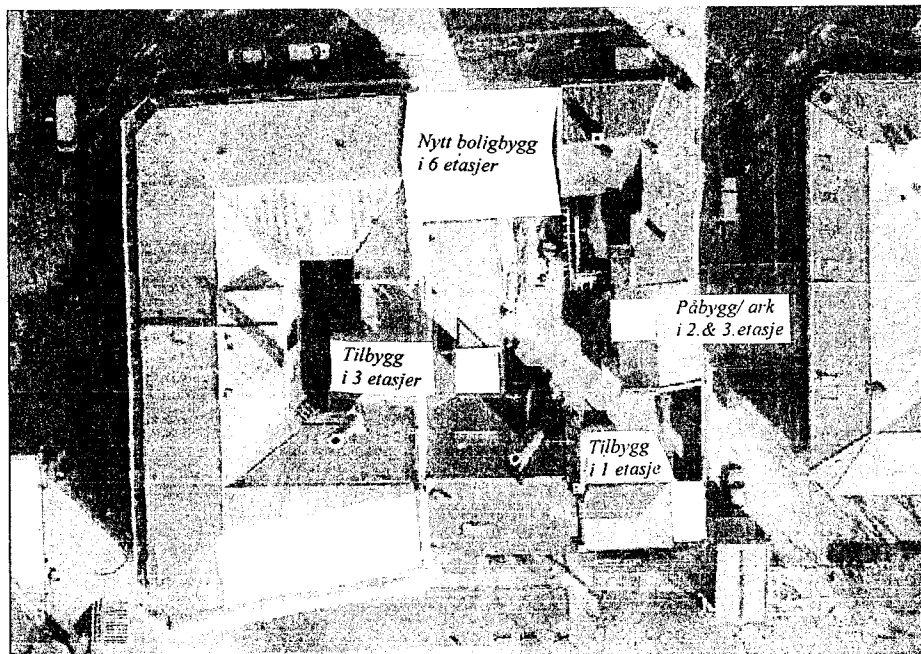
## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

### 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Luffoto av planområdet og naboeiendommen Nedre gate 8 i dag. Øverst sees Korsgata, til venstre Øvre gate. På det åpne området mot Korsgata i nord er det under bygging et seks etasjers boligbygg. Mål ca 1:675

### 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Luffoto av det samme området med anvisning av de endringer som planforslaget åpner for. Mål ca 1:675



## 2. BAKGRUNN

Området mellom Akerselva, Torvbakkgata, Markveien og Nordre gate, på folkemunne kalt Ny York, er den delen av Grünerløkka som ble aller først bebygget. Dette skjedde i det vesentlige i 1850-årene, like før den varslede byutvidelsen i 1859 som innførte murtvang i området. I dag er det lite igjen av denne første bebyggelsen. Øvre gate 5 og "det gule huset" i Øvre gate 7 utgjør noen av de siste rester av dette miljøet.

Da industrien i Christiania utviklet seg i siste halvdel av 1800-tallet skjedde dette i høy grad langs Akerselva. I dag er det lite eller ingenting igjen av disse virksomhetene, men en del av bygningene etter dem står fortsatt. Disse utgjør en dokumentasjon av denne tidlige industrireisingen som det er av betydning å ta vare på. Verkstedbyggene på Øvre gate 7, som er bygget i 1896-97, er typiske eksempler på slik bebyggelse.

I 1981 ble gjeldende reguleringsplan for dette og en rekke andre kvartaler i området vedtatt. Den la opp til den boligutbyggingen i området som fant sted i åttiårene. I denne planen ble Øvre gate 5 og 7 regulert til byggeområde for parkeringshus for disse boligene. Tanken var at det skulle romme 200 biler, og at huset skulle ha to parkeringsplan mot Korsgata og fire mot friområdet langs Akerselva.

Denne delen av reguleringsplanen fra 1981 er aldri blitt gjennomført, og i dag råder et helt annet syn på hva slags prioritet som skal gis til parkeringsdekning for sentrumsnære boliger. Samtidig finnes det også en sterkere forståelse for betydningen av å ta vare på eldre bebyggelse.

Det var på begynnelsen av 1990-tallet et initiativ fra Byantikvaren side for å omregulere eiendommene til bevaring, men dette ble ikke fulgt opp. I mellomtiden har bebyggelsen på eiendommene blitt stående. Den har rommet boliger og ulike mindre virksomheter. Øvre gate 5 har vært gjenstand for oppussing og istandsetting.

Byantikvaren ble bragt inn i bildet igjen i november 2003 i sammenheng med at et skur på eiendommen Øvre gate 7 raste sammen. Det lå på vestsiden av det såkalte "gule huset", som ligger ut mot Øvre gate rett syd for bebyggelsen i nr 5. I sammenheng med dette ble det avdekket omfattende byggskader på "det gule huset", og i april 2004 ble det søkt om rivetillatelse for dette. Byantikvaren vurderte bygget som bevaringsverdig, frarådet riving og anbefalte at det for denne delen av eiendommen ble nedlagt bygge- og deleforbud. Slikt forbud ble vedtatt av Byutviklingskomiteen i mai 2005 for en periode på to år. Eierne av Øvre gate 7 klaget dette vedtaket inn for Fylkesmannen. De henviste bl a til at rivesøknaden var iht gjeldende regulering, og at bygget var i en svært dårlig forfatning. Fylkesmannen gav likevel ikke eierne medhold. Eierne fremmet i oktober 2007 et forslag til ombygging som innebærer bevaring av tre av disse fasadene mens den sterkt endrede bakfasaden får en friere utforming og et arkpåbygg. Dette forslaget er blitt anbefalt av Byantikvaren i mars 2008, og rammetillatelse ble gitt i juli 2008.

I de senere år er det også skjedd en annen endring i utnyttelsen av eiendommen. Et kaldtlager fra 1960-tallet i den nordre del av området ut mot Korsgata samt én vindusmodul av et en etasjers verkstedbygg fra 1896 er revet. Der er det nå i stedet under oppføring et boligbygg i seks etasjer. Rammetillatelse for dette ble gitt i januar 2006 etter anbefaling fra Byantikvaren. Denne delen av eiendommen har fått adresse Korsgata 5.

Bygge- og deleforbudet ble nedlagt for å gi Byantikvaren en mulighet for å vurdere nærmere hele områdets antikvariske verdi og utarbeide en reguleringsplan med sikte på å sikre disse. Et planinitiativ ble utarbeidet i mars 2006, og samrådsinnspill fra berørte etater ble innhentet april 2006. Oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten ble avholdt 2. november 2006. Reguleringsarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen 17. mars 2007. Av kapasitetsgrunner og på grunn av uklarhet rundt roller og reguleringskrav har saken blitt hengende. Bygge- og deleforbudet har derfor blitt forlenget for en ny toårs periode, fra mai 2007 til mai 2009.

### 3. EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet utgjør den østre del av kvartalet mellom Akerselva, Nedre gate, Korsgata og Øvre gate. Det består av eiendommene Øvre gate 5 ( gnr 228 bnr 605 ) og Øvre gate 7 ( gnr 228 bnr 607 ). Bnr 607 omfatter også adressen Korsgata 5. Øvre gate 5 utgjør ca 260 m<sup>2</sup>, Øvre gate 7 utgjør 1028 m<sup>2</sup>.

Planområdet ligger meget sentralt til på Grünerløkka. Østover er det kort vei til Grünerløkkas omfattende forretnings- og servicetilbud, og til trikk- og busslinjene i Markveien. Vestover er det via gangbro over Akerselva kort vei til kulturtilbudene rundt Jakob kirke, og ti minutters gange inn til Oslos sentrum.

Øvre gate 7 utgjør en "L" som dekker vel 3/4 av planområdet, mens Øvre gate 5 utgjør den nordøstre, siste fjerdedelen. På den sørligste del av Øvre gate 7 ligger et verkstedsbygg i tegl, bygget i to etasjer i 1896-97. På den vestligste delen av dette ble det påbygget en tredje etasje i 1918. I bygget inngår en murt pipe ca 20 meter høy. I vest, langs tomtegrensen mot Nedre gate 8, ligger et en etasjers verkstedsbygg som også er bygget i 1896-97. Den nordligste delen av dette er nylig revet, sammen med et lagerbygg fra 1960-årene helt i nord ut mot Korsgata. Her er det nå under oppføring et nytt boligbygg i som får fem etasjer mot Korsgata og seks etasjer mot bakgården. Dette er ellers i denne planbeskrivelsen omtalt som seks etasjers. Dette nybygget vil få adresse til Korsgata 5. Mot Øvre gate i øst ligger det såkalte "gule huset", et boligbygg i utmurt bindingsverk i to og en halv etasje, som antas oppført i 1859. På Øvre gate 5 ligger et tilsvarende boligbygg i mur oppført ca 1875. Søndre del er i tre etasjer, nordre del i to etasjer.

Verkstedbyggene i syd og vest er i dag i bruk til blandet næringsformål, her holder det til en snekkerbedrift, et modellverksted, et kunstneratelier og et arkitektkontor. Det "gule huset" er ikke i bruk. Øvre gate 5 er i bruk til boliger og næringsformål (advokatkontor, grafisk formgivning).

Bebyggelsen både i Øvre gate 5 og Øvre gate 7 ble innført på Byantikvarens gule liste i 1976.

Samlet BYA for hele planområdet er grovt beregnet til 873m<sup>2</sup> (inkludert det nye boligbygget). %-BYA blir etter dette:  $873 / (1028 + 260) = 67\%$ .

#### 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

##### Natur- og ressursgrunnlaget

På sydsiden tangeres planområdet av Akerselva miljøpark, som er et av Oslos viktigste friarealer. Gangveien langs elvas østre bredd passerer rett på sydsiden av området.

##### Landskap

Planområdet ligger i en svak helling mot elven i sydvest. I parkbeltet rett syd av planområdet finnes en del vegetasjon. I selve planområdet er det svært begrenset vegetasjon. Grunnen er ikke undersøkt, men en tilstandsvurdering for "det gule huset" utført av Multiconsult 2004 antyder at dette er fundamentert på løsmasser.

##### Verneinteresser

Planområdet utgjør en del av det såkalte "Ny York", den delen av Grünerløkka som ble først bebygget, fra 1850-årene og utover. Det "gule huset" samt bygningene i Øvre gate 5 utgjør sammen med en 6-8 andre hus lenger opp i Øvre gate samt i Korsgata og Stølmakergata de siste rester av denne bebyggelsen. Verkstedbyggene utgjør likeledes noen av siste rester av småindustribebyggelse fra slutten av 1800-tallet i Oslo. Byantikvaren vurderer at både disse enkeltbygningene og den helhet de utgjør er bevaringsverdig.

##### Miljøfaglige forhold

Akerselva, som går forbi rett syd for planområdet, var gjennom store deler av 1900-tallet å betrakte som en åpen kloakk. Men de senere tiår har det vært nedlagt et stort arbeide for å rydde opp i dette, og elva fremstår nå i høy grad som et forfriskende innslag i nærmiljøet. I dag er elvebredden opparbeidet

til Akerselva miljøpark som utgjør et av Oslos viktigste friluftsområder, en sammenhengende grønn sone som løper gjennom noen av de tettest bebodde områder i landet, og er svært populær og viktig som turvei.

Planområdet ligger helt i bunnen av Oslogryta og svært nær sentrum. Det er dermed utsatt for betydelig luftforurensing gjennom hele året. For nærmere detaljer om dette henvises til [www.helse-og-velferdsetaten.oslo.kommune.no](http://www.helse-og-velferdsetaten.oslo.kommune.no) og [www.luftkvalitet.no](http://www.luftkvalitet.no). Området ligger i en bydel der 10-15% av befolkningen er sterkt plaget av støy, iht kommunens nettside for miljø- og bærekraftstatus, [www.ceroi.net/eea/reports/oslo/kart/index.htm](http://www.ceroi.net/eea/reports/oslo/kart/index.htm). Det er iht forurensingsmyndighetene ikke registrert forurenset grunn i eller i nærheten av planområdet.

Planområdet ligger åpent mot syd, og får en del sol om sommeren. Når sola står lavere på himmelen gir verkstedbygget i syd og huset på naboeiendommen Nedre gate 8 en del skygge for gårdsrommet og de øvrige bygningene.

#### **Trafikkforhold**

Planområdet er omgitt av Korsgata i nord og Øvre gate i øst. Disse er opparbeidet i ca 11- 12 meters bredde inkl fortau. De har karakter av forholdsvis stille parkeringsgater. Nabolaget utgjøres i høy grad av nyere boliger (Torgbakkgata borettslag), men også noe av mindre næringsvirksomheter. Ring 2 ligger ca 1,5 km nord for området, Ring 1 ca 500 meter sydvest. Man har tilgang til disse via Møllerveien/ Maridalsveien eller via Nordre gate/ Toftes gate.

Turveien langs Akerselva passerer like syd for planområdet, og innenfor 150 meter vestover finnes to fotgjengerbroer over elva. Disse fungerer som snarveier for gående mellom Grünerløkka og sentrum.

#### **Risiko- og sårbarhet**

Grunnforholdene i Oslo innebærer ofte alunskifer og granitt. Helse- og velferdsetaten anbefaler derfor generelt at det gjøres radonmålinger i grunnen der det er tenkt tatt i bruk rom i kjellere.

Det kan også tenkes at verkstedsbyggets 20 meter høye pipe bør ettersees mhp eventuelle løse teglstein mv. Pipens øvre del avviker i dag noe fra loddlinjen, og det er uvisst om dette er en skjevhet som har stabilisert seg, eller om det er uttrykk for en pågående bevegelse.

Ved ekstrem nedbør/ snøsmelting kan vannføringen i Akerselva bli betydelig. Man er likevel ikke kjent med at denne noen gang har vært så voldsom at skade er blitt påført eiendommen. For øvrig er det ikke kjent andre fysiske faremomenter med betydning for planområdet.

#### **Sosial infrastruktur**

Forretnings- og servicetilbudet på Grünerløkka ligger innenfor kort gangavstand fra planområdet. Det sogner til Møllergata skole som ligger 300 meters avstand vestover. Bydelsadministrasjonen for Grünerløkka ligger i Markveien 57, ca 100 meter fra planområdet.

#### **Teknisk infrastruktur**

Planområdet er tilknyttet det kommunale ledningsnett. Hafslund opplyser at det ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men at det inntil videre ikke vurderes som lønnsomt å bygge ut fjernvarme i dette området.

#### **Estetikk og byggeskikk**

Det meste av planområdet er bebygget med steds- og tidskarakteristisk bebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet. På nordre del av Nedre gate 7, ut mot Korsgata, er i man i ferd med å bygge et nytt boligbygg. Det er gitt rammetillatelse for en ombygging av "det gule huset" med et mindre påbygg ut mot bakgården.

Den søndre vegg av verkstedbygget i syd er synlig fra et ganske stort parti av Akerselva miljøpark, fra Nybrua og Kulturkirken Jakob. Fra øst er området synlig langs Torgbakkgata fra Markveien. Ellers ligger det lavt i terrenget og gjør lite av seg fra andre hold.

Med boligbygget som er under oppføring og den prosjekterte ombygging av det "gule huset" er området fortetningspotensiale i høy grad oppbrukt. Mindre tilbygg til verkstedbygget i syd mot nord og øst kan likevel være aktuelt.

### Stedsutvikling

Strøket rundt planområdet har gjennom de senere tiår i høy grad endret karakter, fra svært sammensatt småhusbebyggelse med mindre virksomheter blandet med boliger, til å være dominert av enhetlig boligbebyggelse oppført på 1980-tallet. Elvebredden har i samme periode blitt sterkt oppgradert og er nå blitt offentlig park/ turvei.

### Barns interesser

Forslagstiller er ikke kjent med om det bor barn innenfor planområdet. Uansett er det ikke mange. Utearealene på eiendommene gir ytterst begrensede muligheter for lek. Barns interesser i planområdet må derfor kunne sies primært å være knyttet til at dette utgjør en del av det man kan se og oppleve langs turveien langs Akerselva.

Strøket er for tiden noe belastet med at det foregår en viss omsetning av narkotika langs turveien, og slik sett kan det oppleves som et uheldig miljø for barn. Erfaringsmessig er dette virksomhet som før eller senere flytter seg til et annet sted.

### Universell utforming

Det nye boligbygget i nord blir bygget med heis, men leilighetene er såpass små at de vil stort sett være uegnede for rullestolsbrukere. Verkstedsbygget i syd er kun utstyrt med en utvendig heisanordning for inntransport av varer. Gårdsrommet er stort sett uten vesentlige nivåsprang, men er heller ikke flatt. Planområdet må stort sett sies å ikke tilfredsstillende kravene til universell utforming.

### Juridiske forhold

De to eiendommene utgjør hvert sitt sameie. Eierne består av mennesker som bor eller har virksomhet i eiendommene.

### Interessemotsetninger

Det har vært en viss uenighet mellom eierne av de to eiendommene knyttet til spørsmålet om vedlikeholdsansvaret for forstøtningsmuren mellom dem. Eierne av Øvre gate 5 har også uttrykt bekymring for destabilisering av grunnen under deres hus som følge av rivearbeider på Øvre gate 7.

I forbindelse med byggesakene på Øvre gate 7 de senere år og i sammenheng med oppstarten av reguleringsarbeidet kom det frem interessemotsetninger knyttet til utnyttelsen av planområdet. Eierne av Øvre gate 7 har i sin anke til Fylkesmannen vedrørende rivesøknaden for "det gule huset" vist til at da de flyttet inn i eiendommen i 1983 som leietakere av Oslo Byfornyelse var området regulert til parkeringshus, altså at eksisterende bebyggelse var forutsatt revet. I sammenheng med at de kjøpte eiendommen mottok de ikke informasjon om at Byantikvaren nå var kommet til at bebyggelsen var bevaringsverdig. De har også vist til at "det gule huset" er i en svært dårlig forfatning, og at det finnes mange eksempler på bevarte murhus fra denne tiden andre steder på Grünerløkka. Men i og med at det nå foreligger rammetillatelse for ombygging/ påbygg til "det gule huset", antas det at denne konflikten nå lang på vei kan ansees dempet.

Eierne av Øvre gate 7 ønsker generelt åpning for større tilbygg og funksjonsendringer enn Byantikvaren har ansett ønskelig.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Iht "Retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen" er det et mål å sikre oppvekstmiljø med "*fysiske, sosial, kulturelle kvaliteter*", og å "*ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekt*". Plan- og bygningsetaten skriver i sitt notat fra oppstartsmøtet for nærværende reguleringsforslag at

*”En bevaring av bebyggelsen innenfor planområdet vil være i samsvar med retningslinjene i det avseende at det bidrar til at bevare hele eller deler av et kulturelt, historiefortellende bebyggelsesmiljø for fremtiden, eventuelt i kombinasjon med ny bebyggelse.”*

### **Gjeldende overordnede planer**

Kommuneplanen ”Oslo mot 2025”, vedtatt av bystyret 11.06.2008, har visjon om en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Om kulturminner og kulturmiljøer sies i kapittel 5.11: *Kulturminner representerer en ressurs som må søkes forvaltet på en bærekraftig måte. Oslos 1000-årige historie har vesentlig betydning for bylandskapets særpreg og attraktivitet som bosted og reisemål. Byens fysiske uttrykk med bygninger, ferdselsårer, parker og plasser fra ulike tidsepoker samt byens motivrikdom, skala og overordnede bylandskap, skal forvaltes i tråd med prinsippene om bærekraftig bruk og utvikling. Godt vedlikehold og langsiktighet i forvaltningen av eksisterende bygde miljøer, vil bidra til å redusere det materielle forbruket og dermed bedre samfunnets bærekraft.* Videre heter det i kapittel 5.12: *Store nasjonale kulturminneverdier er knyttet til Oslo som landets hovedstad. Det er derfor viktig å ta vare på byens overordnede trekk, kulturmiljøer og enkeltobjekter. Dette gjelder store deler av sentrum og indre by. I sentrum gjelder dette særlig Slottet og områdene rundt, Karl Johans gate, Rådhuset, Akershus festning, Kvadraturen og Hammersborg. Kulturminner og kulturmiljø av nasjonal betydning i indre by er Gamlebyen med Ekebergskrånningen, områdene langs Akerselva samt den homogene murgårdsbebyggelsen fra 1800-tallet. Videre utvikling av disse områdene må baseres på en nøye avveining mellom endringsbehov og bevaringshensyn.*

I Kommunedelplan for Indre Oslo (kdp nr 13) er området avsatt til oppgraderingsområde bolig.

Kdp 4 – Akerselva Miljøpark; Planområdet grenser i syd mot denne planens delområde 7, Grünerbrua – Vaterland.

Like vest for planområdet er Nedre gate 3 og 7, gnr 228, bnr 630 og 631 regulert til spesialområde bevaring/ industri, S-2546 datert 01.06.81 )

### **Gjeldende regulering**

Gjeldende reguleringsplan er S-2546 av 01.06.81. Iht denne er området regulert til byggeområde for boliger (parkeringsanlegg). I §2 i bestemmelsene for planen står det at det i dette kvartalet ”tillates garasjeanlegg i 2 etasjer mot Korsgata og 4 etasjer mot friområdet i syd, med 200 parkeringsplasser.

Som følge av innsendt rivesøknad for ”det gule huset” anbefalte Byantikvaren at det ble nedlagt bygge- og deleforbud for den delen av området der dette står. Dette ble vedtatt av Byutviklingskomiteen den 11.05.2005 for en periode på to år. Forbudet er senere blitt forlenget med ytterligere to år, frem til 11.05.2009.

### **Pågående planarbeid**

Forslagstiller er ikke kjent med at det pågår annet planarbeid i området eller i nærheten i øyeblikket.

Som nevnt under kapitel 3.1 er det i områdets nordre del ut mot Korsgata under oppføring et seks etasjers boligbygg (Korsgata 5). Videre er det sendt inn en ny søknad for ombygging av ”det gule huset” med et påbygg mot bakgården. Dette er en løsning Byantikvaren har sluttet seg til, og til tross for det vedtatte bygge- og deleforbud fant Plan- og bygningsetaten å kunne gi rammetillatelse for dette 18.07.2008. Dette ut fra at etaten fant at byggesaken med den form den da hadde fått, ikke ville vanskeliggjøre det pågående planarbeidet i området ( altså nærværende plan).

## **5. MEDVIRKNING**

### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

**Liste over samrådsinnspill**

1. Bydel Grünerløkka	20.04.2006
2. Undervisningsbygg	07.04.2006
3. VA-etaten	06.04.2006
4. Friluftsetaten	20.04.2006
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	26.04.2006
6. Helse- og velferdsetaten	26.04.2006
7. Omsorgsbygg Oslo KF	28.04.2006
8. Samferdselsetaten	28.04.2006
9. Hafslund	27.04.2006

**Sammendrag av samrådsinnspill**

Helse- og velferdsetaten stilte spørsmålet om radonforekomster og annen forurensning av grunnen, og anbefalte at dette ble undersøkt før evt kjellerlokaler ble tatt i bruk.

Hafslund gav orientering om kabler i området og viste til behovet for å bestille kabelpåvisning mv i forkant av byggearbeider.

For øvrig leverte samtlige etater formuleringer av typen ”Ser ingen forhold av betydning” eller ”Har ingen kommentarer”.

**Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill**

Anmodningen om å undersøke området for radonstråling tas til etterretning. Likeledes anmodningen fra Hafslund mhp kabelpåvisning mv. Dette er forhold som må ivaretas av tiltakshaver ved eventuelle utbygginger. For øvrig må det kunne oppsummeres at samrådsrunden ikke medførte at det ble reist noen innvendinger mot tanken om å regulere området til bevaring.

**5.2 Kunngjøringsinnspill**

Som nevnt i avsnitt 2 ble oppstart av planarbeidet kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen 16.mars 2007. Kunngjøringen medførte ingen henvendelser.

Samtidig med kunngjøringen var det en del kontakt med Sameiet Øvre gate 7, og fra denne foreligger bl a to notater og en mail fra sameiet, som det er naturlig å referere og kommentere her.

**Liste over kunngjøringsinnspill**

1. A-notat 2 fra Sameiet Øvre gate 7	07.03.2007
2. A-notat 3 fra Sameiet Øvre gate 7	15.03.2007
3. Mail fra Reiulf Ramstad	30.03.2007

**Sammendrag av kunngjøringsinnspill**

I A-notat 2 påpeker sameiet betydningen av samarbeide for å få til en plan i overenstemmelse med de mål og interesser sameiet har. De påpeker at de råder over begrenset med kapital, og at det er viktig for dem at det ikke reguleres til formål som går på tvers av dagens aktivitet og sameiernes interesser. De viser til at det ikke finnes klare støtteordninger for å ta vare på bygg som offentlige har særskilt interesse av, og at en reguleringsplan må baseres på realistiske premisser ut fra dette. ”Det gule huset” brukes som eksempel på problem skapt av motstående interesser mellom seksjonseier og kommunen. De tar til orde for at planprosessen som er initiert bør være med på å løse dette problemet, og at partene bør samarbeide for å hindre at lignende konflikter oppstår for den øvrige bygningsmasse. De mener følgende bør være mål for planarbeidet:

1. Øvre gate 7 må utvikles videre på kvalitativ arkitektonisk måte.
2. Det må tillates en redusert form for bygningsekspanisjon (”knoppskyting”).
3. Den eksisterende bygningsmassen må ikke funksjonsreguleres.
4. Det må tillates en begrenset overflateparkering.

Avslutningsvis sier de at de ser reguleringsinitiativet som positivt hvis disse momentene legges til grunn.

A-notat 2 sammen med en skisse for utnyttelse av utearealene som sameiet hadde fått utført, førte til at det fra Byantikvarens side ble sendt et brev av 15.03.2007. Her vises til at skissen har vært diskutert

med Plan- og bygningsetaten. Det påpekes at utearealene er svært trange, og at dette medfører at de aller fleste krav som stilles til uteplass for boligformål må vike. Det vises også til at muligheten for tilbygg for f eks heis blir redusert som følge av alle de funksjoner som skal ha plass: Parkering for biler og sykler, et minimum av uteoppholdsareal for beboere og andre, varelevering, søppelhåndtering etc. Den oversendte skissen kritiseres for ikke å vise tiltrekkelig tilgjengelighet for flere av disse funksjonene. Det etterlyses en bearbeidet plan for utearealene som avklarer dette, og som dessuten klargjør hvilke rettigheter de ulike seksjoner og sameier har til utearealene, eller om alle ubebygde arealer skal inngå i et fellesareal. Videre etterlyses oversikt over alle juridiske forhold som berører eiendommene nr 5 og 7. Endelig foreslås at antall bilplasser reduseres fra 6 som vist til 2-3 plassert nær innkjørselen.

Dette brevet fra Byantikvaren førte til at Sameiet svarte med sitt A-notat 3. Her poengterer sameiet følgende:

- Betydningen av antallet parkeringsplasser vist på deres illustrasjonskisse opprettholdes. Det fremgår at det ikke er avklart hvordan disse skal disponeres, men "I den videre prosess vil det avklares juridisk tilgjengeligheten til den enkelte bruker".
- Det påpekes at "det gule huset" ikke er omtalt i brevet fra Byantikvaren..
- Det vises til at hva gjelder uteplass for de nye boligene mot Korsgata er løsningen godkjent i og med rammetillatelsen for dette bygget.
- Det argumenteres for at det bør kunne legges opp til "knoppskytingsekspanjon" i indre gård.
- Det presiseres at løsningene i illustrasjonskissen ikke er detaljert, men at denne er ment som retningsgivende for arealdisponeringen i bakgården. Tilfredsstillende tilgjengelighet for ulike funksjoner vil løses etter hvert.
- Det finnes ingen (disponibel) lagerbygning på tomten. Alle bygninger/ seksjoner brukes av sameierne.
- Sameiet mener det er viktig at deres synspunkter blir hørt, og at det er lite hensiktsmessig å foreta en regulering med ensidige interesser.
- Sameiet utarbeider gjerne illustrasjonsmaterialer. De regner med at kostnader til slike vil kunne dekkes av Byantikvaren som initiativtaker til planforslaget.
- Sameiet uttrykker bekymring overfor den interesse som vises for deres eiendom. De viser til at det er sameiet som kjenner eiendommen best, og at de har foretatt en profesjonell evaluering av det hele.

Endelig foreligger det to uker senere en mail fra Reiulf Ramstad som supplerer/ utdyper A-notat 3. Her understrekes det:

- Bebyggelsen i sin helhet må reguleres til blandet formål.
- Det antall parkeringsplasser som er vist på skissen sameiet har levert (6 stk) må opprettholdes.
- Det må gis mulighet for ny bebyggelse i to etasjer i de felt som var vist på samme skisse. Men man er villig til å akseptere kun en etasje "ut mot gavlen så sant det kan lages balkong ut fra 2.etasje"

#### **Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill**

Byantikvaren registrerer at det i denne saken er mange typer interesser som søkes ivaretatt innenfor et svært begrenset areal. En del av målsettingen for planarbeidet må derfor bli å balansere disse interessene mot hverandre slik at man kommer frem til et resultat som alle parter kan leve med. I dette ligger at alle må vise en viss smidighet. Samtidig er Byantikvaren gitt et oppdrag med å sikre det helhetlige miljøet til bevaring, og må avveie endrings- og utbyggingsønskene mot miljøets tålegrenser.

#### **Omfanget av parkering og disponeringen av utearealene**

Når det gjelder antall parkeringsplasser i bakgården, har ikke Byantikvaren sterke synspunkter på behovet. Tar man utgangspunkt i PBEs normer for indre by skulle en med det antall boliger som er planlagt/ under bygging ha behov for 6 bilplasser for boligene alene, og dessuten 20 sykkelplasser. Hvis næringsarealet kan anslås til 850m2 tilsier normen ytterligere mellom 0,5 og 6 bilplasser til dette. Det er åpenbart at man på denne tomten må reonsere på disse kravene. Det fremgår også av rammetillatelsen for nybygget mot Korsgata at Plan- og bygningsetaten har dispensert fra krav både til parkeringsdekning og til uteoppholdsareal mv., fordi man fant at det forelå særlige grunner. Det

fremgår av A-notat 3 at fordelingen av de seks P-plassene som fremgår av sameiets skisse vil bli avklart senere.

Byantikvaren skrev i sitt brev av 14.03.2007, som kommenterte skissen til utomhusplan, at det var å anbefale å redusere antall P-plasser til 2-3, og at disse ble lagt i nærheten av innkjørselen. Dette var for å gi muligheter for en luftigere situasjon på vestsiden av "det gule huset". Hovedpoenget for Byantikvaren er å unngå at gårdsrommet blir dominert av parkerte biler, slik at de vernede bygningene får komme til sin rett. Samtidig har man forståelse for at virksomhetene som skal holde til her har behov for parkeringsmuligheter.

Det fremgår av innspillene fra sameiet at skissen til utomhusplan ville bli nærmere detaljert i den videre prosess. Byantikvaren imøteser en slik mer detaljert plan, og håper at denne ivaretar de problemstillinger som har vært reist.

#### Ekspansjonsmuligheter/ "knoppskyting".

Ønsket om åpning for tilbygg i større omfang frarådes, ettersom kvartalet med de aksepterte utbyggingene er nær en tålegrense der lesbarheten av det eldre bygningsmiljøet rundt bakgården overskrides. Ved tilbygg til verkstedbygget i syd forutsettes at dette legger til rette for tiltak som bidrar til bedret tilgjengelighet/ universell utforming.

#### Funksjonsregulering.

Byantikvaren er enig med sameiet i at verkstedbyggene ikke bør reguleres til spesielle funksjoner, med det forbehold at det ikke bør åpnes for å innrede boliger her. Verken bygningene eller uteområdet ansees egnet til boligformål. En tilpasning av disse byggene for et slikt formål synes å være i strid med hovedformålet bevaring. Etter Byantikvarens vurdering vil en regulering av dette bygget til underformål verksted/kontor, evt allmenntilgjengelig formål, uten nærmere spesifisering, være mer i tråd med målsettingene om en bærekraftig utvikling og ønsket om å sikre et flerfunksjonelt lokalmiljø.

#### "Det gule huset".

A-notat 3 etterlyser en omtale av "det gule huset" i brevet fra Byantikvaren av 15.03.2007.

Byantikvarens befatning med "det gule huset" begynte med at man ble tilkalt i sammenheng med at et skur på vestsiden av dette hadde rast sammen i november 2003. I sammenheng med dette ble det avdekket omfattende skader også på "det gule huset". Dette førte til at det ble sendt inn søknad om rivetillatelse i april 2004, som igjen resulterte i at Byantikvaren anbefalte at det ble nedlagt bygge- og deleforbud for denne delen av Øvre gate 7. Slikt forbud ble nedlagt. Sameiet anket den avgjørelsen inn for Fylkesmannen, men fikk ikke medhold.

Etter dette har sameiet og arkitekt Reiulf Ramstad nedlagt et fortjenestefullt arbeide med å finne frem til og prosjektere en løsning for "det gule huset" som både tilfredsstiller Byantikvarens krav og kravene til en moderne bolig. Byantikvaren anbefalte dette nye tiltaket i brev av 13.03.2008, og Plan- og bygningsetaten gav rammetillatelse 18.07.2008.

Forslagstiller ser det slik at saken med "det gule huset" viser at selv når utgangspunktet kan se dårlig ut, er det mulig å komme frem til et godt resultat ved at det vises smidighet, og at i så måte kan denne saken vise vei også for det pågående planarbeid. Det er å håpe at den også bekymring sameiet gir uttrykk for at de føler overfor den interesse som utvises for deres eiendom, kan snus til noe positivt.

### **5.3 Forhåndsuttalelser**

Planskissen ble 06.03.09 sendt ut til bydelen, berørte kommunale instanser samt naboer og grunneiere til forhåndsuttalelser. Frist for å komme med slike uttalelser ble satt til 27.03.09.

#### Liste over forhåndsuttalelser

Det var innen seks dager etter fristens utløp kommet inn fire forhåndsuttalelser:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Byutviklingskomiteen Bydel Grüneløkka   | 01.04.09 |
| 2. Bydelsadministrasjonen i bydel Grüneløkka ved barnas representant i plansaker | 13.03.09 |
| 3. Sameiet Øvre gate 7   | 20.03.09 |



4. Boge Berg, Øvre gate 7  
Forhåndsuttalelsene følger i eget vedlegg.

23.03.09

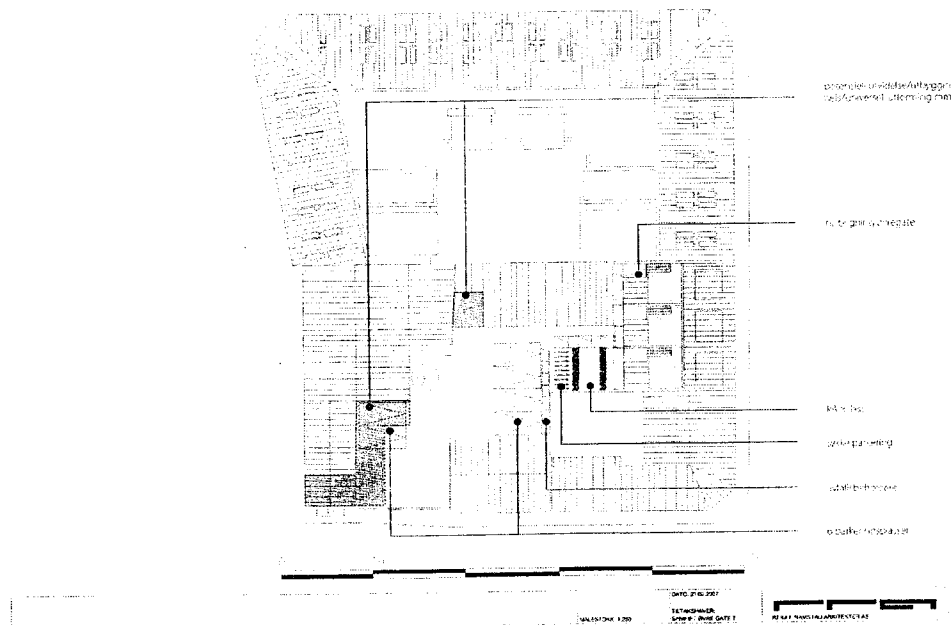
#### Sammendrag av forhåndsuttalelser

1. Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka anbefaler planen med en forutsetning: De viser til at den nye antidiskrimineringsloven også omfatter bestemmelser om universell utforming som de forventer at man forholder seg til i det videre arbeidet med planforslaget.
2. Bydelsadministrasjonen i bydel Grünerløkka ved barnas representant i plansaker har "ingen forslag til endring".
3. Sameiet Øvre gate 7 finner "Byantikvarens ensidige posisjon uforståelig", de mener at de synspunkter de har fremført tidligere i prosessen ikke er blitt hensyntatt og planskissen gjør det "nesten umulig å forvalte eiendommen på en økonomisk og fornuftig måte". De lister opp de momentene som de mener ikke er hensyntatt:
  1. "Utvikle Øvre gate 7 videre på en kvalitativ måte". Dette konkretiseres med at man går i mot en fastfrysing av alle ytre former, og at det må tillates en nennsom og skånsom videre arkitektonisk utvikling av eiendommen. Man aksepterer kravet om at det ikke bygges balkonger mot Akerselva.
  2. "Tillate en begrenset bygningsekspanisjon". En begrenset ekspansjon vil kunne gi anlegget bedre funksjonalitet mhp tilgjengelighet, bruksmåter med mer. Det vises til skisse oversendt som vedlegg til notat 07.03.07.
  3. "Regulere eksisterende bygningsmassen til kombinert bolig og næring". De viser til at det er bygninger for "spesielt interesserte" og best egnet til spesielle foretak, lite egnet til markedstilpassede standarder og normer.
  4. "Parkeringsplasser". De viser til at det er nødvendig med det antall parkeringsplasser som angitt på deres tidligere oversendte illustrasjonskisse for å kunne drive de virksomheter som holder til i gården.
  5. "Gule huset". Det vises til at det gule huset er i en så dårlig byggeteknisk stand at det vil være riktig å rive det for å bygge nytt.
  6. "Uteplass". Vedrørende uteplass for boligene er denne i henhold til rammetillatelse. Det er uansett for trangt til å legge opp til UU for boligene.
4. Boge Berg viser til at han tok det lave verkstedbygget i bruk som bolig høsten 2008, og at dette skjedde i sammenheng med at Plan- og bygningsetaten godkjente denne seksjonen som bolig. Han vil derfor motsette seg at denne seksjonen reguleres til næring, men mener at den må reguleres til kombinert formål bolig/ næring på linje med Øvre gate 5 og "det gule huset".

#### Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelsene

1. Kommentaren fra byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka tas til etterretning.
2. Kommentaren fra barnas representant i plansaker tas til etterretning.
3. Forslagstiller har litt problemer med å forstå hva Sameiet mener med "Byantikvarens ensidige posisjon" og hva de sikter til med påstanden om at deres synspunkter ikke er blitt hensyntatt. Og vi blir heller ikke så mye klokere av å gå gjennom deres liste over innsigelser:
  1. Vi kan ikke se noen konflikter mellom planskissen og de synspunkter Sameiet fremfører om behovet for "en nennsom og skånsom arkitektonisk videre utvikling av eiendommen". Vi noterer med tilfredshet at sameiet aksepterer kravet om at det ikke får bygges balkonger mot Akerselva.

2. "Tillate en begrenset bygningsekspansjon". Den skissen det vises til antas å være denne:



Denne skisserer i grove trekk de samme tilbygg som fremgår av planforslaget. Den eneste forskjellen er en litt annen utforming av tilbyggene i sydvest, for å tilpasse seg til eksisterende kjøreadkomst. Når det gjelder antall etasjer her går forslagstiller inn for kun en etasje, men med mulighet for å utnytte taket av denne til takterrasse, i samsvar med mail fra Reiulf Ramstad av 30.03.2007.

3. "Regulere eksisterende bygningsmassen til kombinert bolig og næring". Av A-notat 2 av 07.03.2007 fremgikk at Sameiet også da gikk inn for å "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 markeditilpassede standarder eller normer. Det er med andre ord bygninger for spesielt interesserte og kan vanskelig reguleres til en bestemt bruk slik sameiet ser saken." Dette er vurderinger som forslagstiller slutter seg til, jfr pkt 5.2 over. Ønsket om at det skal åpnes for å ta dem i bruk også som boliger har tidligere bare vært fremsatt muntlig, i møter med Byantikvaren. Byantikvaren er fortsatt svært skeptisk til dette. Selv om dagens eiere sier de avfinner seg med kravet om å avstå fra balkonger mot Akerselva, vil en regulering som åpner for boligformål med stor sannsynlighet presse fram behov for tilrettelagt uteoppholdsareal. Man vil da lett komme i konflikt med hovedformålet, å bevare uttrykket av småindustri fra slutten av 1800-tallet. Med reguleringen til Verksted/kontorformål uten nærmere angivelse av bruk mener vi at Sameiets ønsker er etterkommet så langt vi kan være med på det. Vi gjør likevel et unntak for seksjon 6, se vår kommentar til Boge Berg nedenfor.
4. Når det gjelder parkeringsdekningen, viser forslagstiller til at det verken i det oversendte forslag til reguleringsbestemmelser eller andre steder i materialet stilles minimums- eller maksimumskrav til antall parkeringsplasser. Det blir med andre ord opp til sameiet å vurdere hvor stor del av den felles gårdsplass som skal disponeres til parkering, og hvor bilene skal plasseres.
5. For "det gule huset" vises til at Sameiet har fremmet et prosjekt for ombygging av dette der fasadene mot øst og syd beholdes, og der det tillates et påbygg i form av en ark mot vest. Byantikvaren har anbefalt dette forslaget, og det foreligger nå rammetillatelse for det. Siden det i sin tid var søknaden om rivetillatelse for dette huset som utløste planarbeidet, synes det litt merkelig å begynne diskusjonen rundt dette forfra igjen.
6. Forslagstiller er enig med Sameiet i at det uansett er for trangt til å legge opp til UU. Slikt er det derfor heller ikke stilt krav om i forslaget til bestemmelser. Alt som sies om UU her er i § 7 der det sies at evt tilbygg til verkstedbygget mot nord i tre etasjer forutsettes utnyttet til å bedre tilgjengeligheten til bygget. Videre heter det om gårdsplassen i § 8 kun at "Tiltak for å fremme tilgjengelighet, så som etablering av rullestolsramper etc tillates i den utstrekning de ikke er i konflikt med øvrige bestemmelser i denne plan".

Oppsummeringsvis er det etter forslagstillers oppfatning kun under punkt 3 og 5 det fortsatt er uenighet mellom Sameiet og Byantikvaren. Vi synes derfor Sameiet går nokså langt ved å trekke konklusjonen om at planskissen gjør det ”nesten umulig å forvalte eiendommen på en økonomisk og fornuftig måte”.

4. Forslagstiller var ikke kjent med at Boge Berg har fått tillatelse til og tatt i bruk det lave verkstedbygget som bolig. Boge Berg påpeker at det her ikke vil bli aktuelt med noen balkonger. Forslagstiller forutsetter at slik tillatelse er gitt uten at dette utløser tilrettelagte uteoppholdsarealer på tak eller bakkenivå i bakgården. Under forutsetning av at denne løsningen kan videreføres finner forslagstiller derfor å kunne tilpasse sitt forslag på dette punkt, slik at det lave verkstedbygget gis samme signatur som Øvre gate 5 og ”det gule huset”, kombinert formål bolig/ næring.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Den sydvestligste delen av Grünerløkka, på folkemunne kalt Ny York, er den delen av Grünerløkka som ble aller først bebygget. Dette skjedde i det vesentlige i 1850-årene. I dag er det lite igjen av denne første bebyggelsen.

Ny York kan defineres som området begrenset av Markveien, Torvbakkgata, Akerselva og Nordre gate. Disse kvartalene var gjenstand for en omfattende endring i 1980-årene. Det meste av den eldre bebyggelsen ble revet for å gi rom for ny boligbebyggelse. Av de opprinnelige husene gjenstår foruten Øvre gate 5 og 7 kun fem-seks stykker. Øvre gate 5 samt ”det gule huset” i nr 7 utgjør således noen av de siste rester av dette miljøet. Det kan innvendes at de er noe atypiske, i det Ny York var kjennetegnet av trehus, bygget like før byutvidelsen i 1859 som innførte murtvang i området. ”Det gule huset” antas å være bygget i 1859 (dateringen er usikker) og Øvre gate 5 rundt 1875. De kom altså akkurat for sent til å bli trehus og er derfor bygget i mur. Selv om de dermed skiller seg litt ut i forhold til den øvrige gjenværende Ny York-bebyggelsen, kan de sies å ha bevaringsverdi nettopp som uttrykk for den endring av byggeskikken som fulgte av byutvidelsen.

Før 1850 var industrivirksomheten i selve Christiania dominert av brennevinsproduksjon, ølbryggerier og tobakksfabrikker. Utenfor byen og særlig langs Akerselva fant man sagbrukene og møllene. Det var først etter at industrireisningen skjøt fart i siste halvdel av 1800-tallet at veveriene og jernstøperiene gjorde sitt inntog. I dag er det svært lite igjen av de opprinnelige virksomhetene. For å kunne dokumentere denne delen av byens historie, er det derfor viktig å ta vare på de bygningene fra denne epoken som fortsatt ligger der. Noen av de større anleggene, som f.eks. Christiania Seildugsfabrik og Myrens Verksted er blitt tilført nye funksjoner og er dermed i en viss forstand blitt sikret. Men det var også typisk for industriutbyggingen langs elva at det ble etablert mange nokså små virksomheter, slik som Øvre gate 7 er eksempel på. Denne eiendommen ble kjøpt i 1896 av Ernst Poleszynski, som fikk bygget verkstedsbygningene. Her etablerte han Kristiania kunst- og metallstøberi. En lang rekke av de mer kjente skulpturene i Oslo er støpt her ( Abel-monumentet, figurene på Vigelandsbroen i Frognerparken mv ). Eiendommen huset til å begynne med også et gjørtlerverksted. Siden ble det her etablert den første norske produksjon av aluminiumskaseroller. Som et kuriosum fra nyere tid kan nevnes at var det her at trykking og distribusjon av avisen ”Klassekampen” fant sted i en del av dennes pionertid på 1970-tallet.

Byantikvaren finner det av betydning at disse verkstedsbygningene blir bevart som eksempel på småindustribebyggelse fra denne delen av byens historie.

Sammenstillingen av disse boligene fra tampen av Ny York-epoken og verkstedbyggene helt fra slutten av 1800-tallet utgjør dessuten en helhet som var typisk for mange eiendommer på Grünerløkka. Denne sammenstillingen, ikke bare av bygninger av forskjellig alder, men også av ulike funksjoner, er etter Byantikvarens oppfatning også verdt å ta vare på. Dette er noe av bakgrunnen for at verkstedsbygget og lagerbygget foreslås regulert til underformål kontor/verkstedsformål, mens man i de øvrige eldre byggene åpner for en blanding av bolig/kontor og bolig/verksted virksomhet. Det nye boligbygget mot Korsgata reguleres til boligformål, og sikrer dermed at det vil finnes boliger i området, og verkstedbygget at det finnes virksomheter.

En annen begrunnelse for å regulere verkstedbygget til næringsformål er at det trolig vil være uheldig om dette ble omgjort til boliger. For det første vil en økning av antall boliger i planområdet medføre ytterligere press på de begrensede utearealene og parkeringsmulighetene. For det andre vil etablering av boliger sannsynligvis føre til at man siden ville få spørsmål om å få bygge balkonger på fasaden ut mot elva, og den er det et poeng å få beholdt som den er, som et uttrykk for fasadene i sin tids verkstedbygg.

Som tidligere nevnt er det gitt tillatelse til et boligbygg i nord på seks etasjer. Videre er gitt tillatelse til et påbygg til "det gule huset". Byantikvaren er av den oppfatning at med disse tillatelsene er det meste av kvartalets fortettingspotensial brukt opp. Byantikvaren mener likevel det er rom for å tillate noen mindre tilbygg til verkstedbygget i syd. Det overordnede målet er at bebyggelsens karakter opprettholdes. I den sammenheng er det spesielt viktig at det visuelle inntrykket man får fra turveien langs elva, fra Torvbakkgata og fra Øvre gate opprettholdes. Samtidig er det et poeng at tilbygg til verkstedbygget ikke får blokkere adkomsten fra Øvre gate. For den østre delen av verkstedbygget, som er oppført i to etasjer, foreslås det tillatt et tilbygg mot nord i en etasje. Nordøstre hjørne av dette tilbygget må tilpasses kjøreadkomsten til eiendommen. I tillegg foreslås tillatt at eksisterende garasje/vognskjul helt sydøst i eiendommen blir erstattet med nytt tilbygg i en etasje. Et slikt tilbygg får ikke bli høyere enn gjerdet som begrenser eiendommen. Endelig foreslås at det for den vestre, tre etasjers delen av bygningen tillates et tilbygg mot nord i tre etasjer, som kan utfylle åpningen mot den en etasjers verkstedbygget nord for dette.

For å sikre at disse tilbyggene underordner seg de eksisterende byggene, legges det begrensninger på materialbruken i fasadene. For å øke anvendeligheten av tilbyggene i øst foreslås tillatt at takene på disse kan utnyttes til takterrasser.

## 7. PLANFORSLAG

### Reguleringsformål

Planområdet foreslås oppdelt i flere mindre felt slik det fremgår av plankartet.

Felt B, som utgjør det nordøstlige området der det nå er under oppføring et nytt boligbygg, reguleres til byggeområde for boliger.

Felt S, som utgjør resten av planområdet, reguleres til spesialområde bevaring. Dette er igjen delt opp i flere underfelt:

Felt SBN1 – spesialområde bevaring med underformål bolig/verksted, dette gjelder det en etasjers verkstedbygget i vest.

SBN2 – spesialområde bevaring med underformål bolig i kombinasjon med kontor. Dette gjelder Øvre gate 5 og "det gule huset".

Felt SN – spesialområde bevaring med underformål kontor/verksted. Dette gjelder verkstedbygget i syd samt to mindre deler av det ubebygde delen av planområdet.

Felt SF – spesialområde bevaring med underformål fellesområde gårdsplass. Dette gjelder resten av den ubebygde delen av planområdet.

### Grad av utnytting og høyder

Utover nybygget mot Korsgata og påbygget til "det gule huset" mot Øvre gate, tillater forslaget kun en svært begrenset økning i utnyttelsen av området sammenlignet med dagens situasjon. Denne økningen er knyttet til mindre utvidelser av verkstedbygget i syd. Likeledes tillates ikke økning av byggehøyder utover det som i dag er bygget eller gitt rammetillatelse for.

Når det gjelder verkstedbygget i syd, foreslås at det for dette tillates en utvidelse av eksisterende tilbygg mot nord, slik at dette kan få en dybde tilsvarende lagerbygget nord for dette. Dette tilbygget tillates oppført i tre etasjer. Det forutsettes at en med dette legger til rette for bedret tilgjengelighet/universell utforming.

Videre foreslås at den nederste etasjen i den østlige delen av verkstedbygget, som kun er oppført i to etasjer, tillates utvidet nordover tilsvarende eldre dokumentert fotavtrykk. Denne nederste etasjen

tillates også utvidet østover frem til tomtegrensen. Det forutsettes at porten i gjerdet blir stående der den står, og at manøvreringsarealet på innsiden av denne forblir ubebygget. Men den øverste etasjen samme sted tillates altså ikke utvidet. Derimot vil det bli akseptert at taket over tilbyggene i den nederste etasjen kan utnyttes til takterrasse.

Samlet BYA anslås med disse nye tilbyggene å øke med 57m<sup>2</sup> fra 873m<sup>2</sup> (som var inkludert det nye boligbygget) til 930m<sup>2</sup>. %-BYA øker dermed fra 67% til 72%.

Det er for det nye boligbygget gitt en maksimal mønehøyde på C+25,20, som skal være 20cm lavere enn gavlhøyden på det tilstøtende bygget i Nedre gate 8.

I og med at det ikke er avklart hvordan bruken av gårdsrommet skal organiseres, har det liten hensikt her å forsøke å si noe om utearealer pr boligenhet. Dette kommer uansett til å ligge under normens krav, iht den dispensasjon som er gitt med rammetillatelsen for dette boligprosjektet mot Korsgata.

#### **Bebyggelsens plassering**

Planforslaget foreslår bebyggelsen plassert presis slik den fysisk er plassert i dag. I tillegg tillates altså det planlagte påbygget til "det gule huset" samt noen mindre utvidelser av verkstedbygget i syd iht det som fremgår av foregående avsnitt.

#### **Landskap**

Før det gjøres endringer av gårdsrommet skal det sendes inn plan som redegjør for utnyttelsen av det. Gårdsrommets karakter av gårdsrom for småindustri skal beholdes. Det innebærer at fast dekke i det meste av gårdsrommet skal beholdes, og at det fortsatt skal være begrenset med vegetasjon.

#### **Verneinteresser**

Planforslaget legger begrensninger på hva slags endringer som kan foretas på den eksisterende bebyggelsens eksteriør. Siktemålet er at eksisterende uttrykk, materialbruk og farger i størst mulig grad skal beholdes.

For bebyggelsen i felt SBN gjelder generelt at endringer i fasadene ikke tillates. Unntatt fra dette er den endring av fasaden mot gårdsrommet for "det gule huset" som det foreligger rammetillatelse for. Videre kan fasader tilbakeføres til eldre dokumenterbart utseende iht Byantikvarens generelle retningslinjer. For takflatene tillates nye vindusåpninger innenfor de begrensninger som gis av de samme retningslinjer.

Ved reparasjon av fasader gjelder at gamle elementer i størst mulig grad skal beholdes, og at nødvendige nye skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle.

For eventuelle tilbygg til verkstedsbygget i syd gjelder at disse skal gis et uttrykk som harmonerer med de eksisterende bygg. (Fasade mot gate skal kles med panel av samme type som eksisterende gjerde).

#### **Risiko- og sårbarhet**

Den øvre del av verkstedsbyggets ca 20 meter høye pipe er ute av lodd. Pipen antas å ikke være i bruk. Dette øker risikoen for at mørtel kan forvitne og teglstein løsne. Pipen bør derfor ettersees og evt utbedres mhp disse forholdene. For øvrig kan det være en viss flomgang i Akerselva, og en mulighet for at det finnes radon i grunnen. Faren for flomgang av et slikt omfang at det skulle utgjøre noen trussel mot eiendommen vurderes å ikke være til stede. Når det gjelder radonspørsmålet gjelder at eiendommen har vært i bruk i mer enn hundre år uten at man er kjent med at det har vært problemer som kan tilbakeføres til mulige radonforekomster. For pågående og fremtidige byggearbeider vil det likevel være å anbefale at man foretar undersøkelse av dette, og treffer de tiltak som er nødvendige for å motvirke eventuell stråling.

Ut fra ovenstående antas at behov for ROS-analyse ikke er til stede.

### Teknisk infrastruktur

Plan for utnytting av gårdsrommet skal bli å vise hvordan drenering av overflatevann ivaretas. Videre skal vises plassering og omfang av avfallsbeholdere.

### Estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger opp til at eksisterende bebyggelse skal bevares i sin nåværende form så langt det lar seg gjøre. Det tillater likevel mindre tilbygg/ utvidelser innenfor de rammer som fremgår av plankartet og denne beskrivelse. Med det nye boligbygget og disse tilbygg/ utvidelser anses planområdets fortettingspotensial å være brukt opp. Alle tiltak det søkes om tillatelse til innenfor planområdet forutsettes å ta hensyn til den eksisterende bebyggelses formspråk, materialbruk og farger. Dette innebærer likevel ikke at tiltakene må kopiere den eldre bebyggelsen. Det er eksempelvis allerede gitt tillatelse til et påbygg til "det gule huset" utformet som et glasskarnapp av et klart moderne preg. Det er likevel et poeng at slike tilbygg er av begrenset omfang og ikke gis anledning til å dominere det eldre bygningsmiljøet.

### Barns interesser

Det er allerede i rammetillatelsen for boligbygget mot Korsgata gitt dispensasjon fra bestemmelsene om størrelsen på utearealer for boliger. Planforslaget legger ikke opp til noen innskjerping av disse kravene. Det er bevaring av det eksisterende bygningsmiljø innenfor et område med svært begrenset plass som er planforslagets fokus.

### Universell utforming

Planforslaget legger av samme grunn også opp til det må kunne vises en viss fleksibilitet i håndhevingen av de allmenne krav til universell utforming ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak i planområdet. Det bør likevel sikres at eventuelt tilbygg på nordsiden av verkstedbygget vil bedre tilgjengeligheten til dette (altså at det legges inn heis ).

### Juridiske forhold

Planforslaget legger ikke opp til rekkefølgebestemmelser eller noen utbyggingsavtale.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### **Overordnede planer og mål**

Planforslaget ansees å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer og med øvrige overordnede planer, slik disse er referert i kapitel 4.1.

### **Verneinteresser**

Planforslaget innebærer at bygningsmiljøet i planområdet blir regulert til bevaringsverdig iht plan- og bygningslovens § 25.6. Bevaringsverdigheten gjelder alle eksisterende bygninger i planområdet, men ikke det nye boligbygget mot Korsgata. Bevaringsverdigheten omfatter også planområdet som helhet, andre konstruksjoner og det ubebyggede areal.

### **Miljøfaglige forhold**

Sett i forhold til at gjeldende reguleringsplan legger opp til at planområdet skal kunne utnyttes til parkeringshus for 200 biler må en kunne si at en omregulering til spesialområde bevaring vil være et bidrag til å redusere forurensing og støy i området og derved bidra til et bedre lokalmiljø.

Det biologiske mangfold i planområdet er svært begrenset. Utover den positive effekt for det biologiske mangfold i alminnelighet som reduksjonen av forurensing og støy måtte kunne føre til, antas forslaget å ikke ha noen betydning for dette.

### **Trafikkforhold**

Tilsvarende må en også kunne si at omregulering til spesialområde bevaring vil være et bidrag til å redusere trafikkbelastningen i området.

### **Risiko- og sårbarhet**

Det vises til omtalen av dette temaet under kapitel 7.

### **Sosial infrastruktur**

Nybygget som er under oppføring innebærer at det kommer ca 14-15 nye boliger i planområdet. Men de fleste av disse vil være nokså små, og uegnet for barnefamilier. Planforslaget endrer ikke på dette, og vil dermed ikke ha noen betydning for etterspørselen etter skole- og barnehage tilbud i strøket.

### **Teknisk infrastruktur**

Planområdet er allerede tilknyttet de offentlige ledningsnett. Den økte utnyttelsen av eiendommen vil bare i marginal grad innebære øket belastning på disse nett. Når det gjelder trafikkbelastningen på tilstøtende gater, antas det at planforslaget ikke innebærer økning sammenlignet med dagens situasjon. Sammenlignet med den belastningen på gatenettet som ligger i gjeldende regulering, innebærer planforslaget en klar nedgang.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men Hafslund vurderer det inntil videre som uaktuelt å bygge ut fjernvarmenettet her.

### **Estetikk og byggeskikk**

Planforslaget legger til rette for at den eksisterende 1800-tallsbebyggelsen i planområdet kan bli tatt vare på og videreført. Det legges sterke begrensninger på tiltak som kan øke utnyttelsen av eiendommene. Slike tiltak skal ha begrenset omfang og utformes slik at de underordner seg den eksisterende bebyggelsen.

### **Stedsutvikling**

Planforslaget legger til rette for at et bygningsmiljø som er med på å fortelle om byens historie kan bli tatt vare på og inngå i de opplevelser man kan få ved å følge turveien langs Akerselva.

### **Barns interesser**

Planforslagets fokus ligger på bevaring av et eksisterende bygningsmiljø på en tomt med svært begrenset areal. Den spesielle tomtesituasjonen har allerede medført at Plan- og bygningsetaten i behandlingen av søknaden om rammetillatelse for boligbygget mot Korsgata har gitt dispensasjon for

de krav som normalt settes til uteoppholdsarealer for boliger. Blandingen av nærings- og boligbygg, som er et av de forhold som ønskes bevart, medfører at det er mange behov som skal tilfredstilles på det svært begrensede utearealet. Det gjelder parkeringsmuligheter, adkomst til de forskjellige bygningene, håndtering av avfall etc. Barns behov for lekearealer kan lett komme til å bli en av taperne i denne sammenhengen. På den annen side er det som følge av den store andel små leiligheter sannsynligvis ikke mange barn som kommer til å bo her.

#### Universell utforming

Planforslaget åpner for et nytt boligbygg mot Korsgata, der det blir installert heis. For det tre etasjers tilbygget til verkstedsbygget i syd gjelder at dette forutsettes utnyttet til installering av heis. På den måten vil tilgjengeligheten bedres noe. For øvrig gjelder samme betraktning som for barns interesser, planforslagets fokus ligger på bevaring av et eksisterende bygningsmiljø på en tomt med svært begrenset areal. Etablering av ramper etc for å sikre tilgjengelighet for *bevegelseshemmede* vil trolig bli svært vanskelig å gjennomføre uten å komme i konflikt med bevaringshensynet. Tiltak for å lette tilgjengeligheten for *orienteringshemmede*, som mer handler om tydelig merking, bruk av kontraster, knaster i belegget etc, er derimot ikke plasskrevende på samme måte, og burde derfor være mulig å få til innen de rammer planforslaget setter.

#### Juridiske forhold

Planforslaget legger ikke opp til rekkefølgebestemmelser.

#### Interessemotsetninger

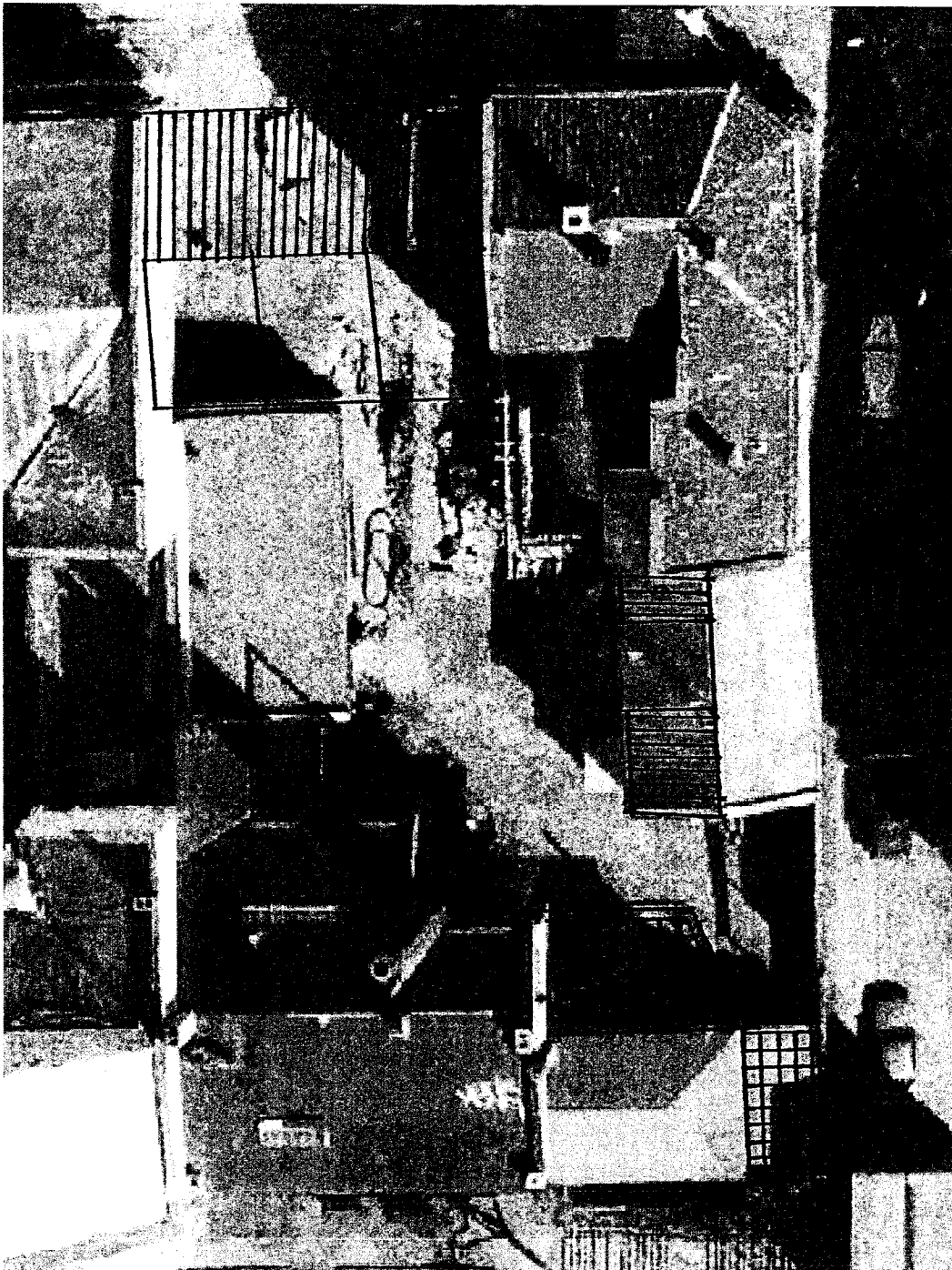
Det vises til redegjørelsen for interessemotsetninger i kapittel 3. Det gjenstår å se om de rammetillatelse som er gitt for boligbygget mot Korsgata og for "det gule huset", og planforslaget slik det nå er utformet kan bidra til at man nå kan legge disse motsetningene bak seg, eller om de fortsatt vil være virksomme.

## **9. ILLUSTRASJONER**

Det fremgår av det foranstående at hensikten med planforslaget er å legge til rette for at eksisterende bebyggelse i planområdet i størst mulig grad blir bevart. Det er i løpet av de senere år gitt rammetillatelse for et boligbygg i seks etasjer mot Korsgata, og en ombygging av "det gule huset" med et arkpåbygg mot bakgården. I tillegg åpner planforslaget for et par mindre tilbygg til verkstedsbygget i syd. Utover dette skal det ikke bygges noe.

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Illustrasjonene er kun å oppfatte som diagrammer som viser mulige volumer, de er ikke ment å angi noe bestemt fasadeuttrykk eller lignende.

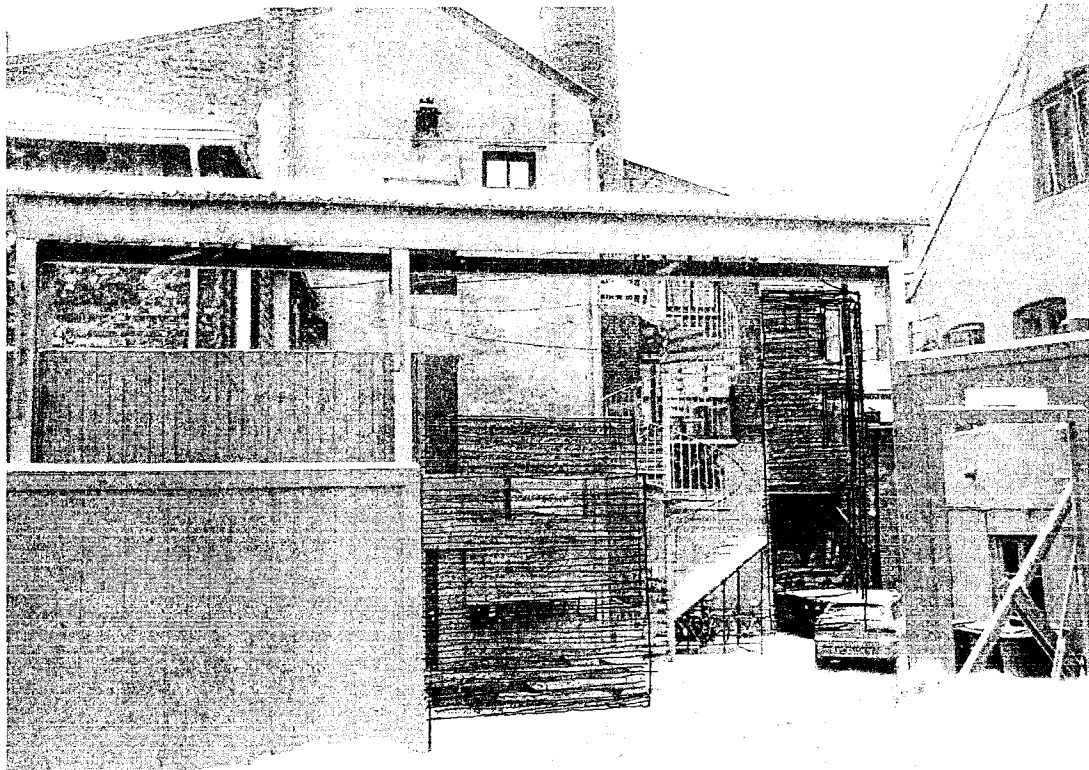




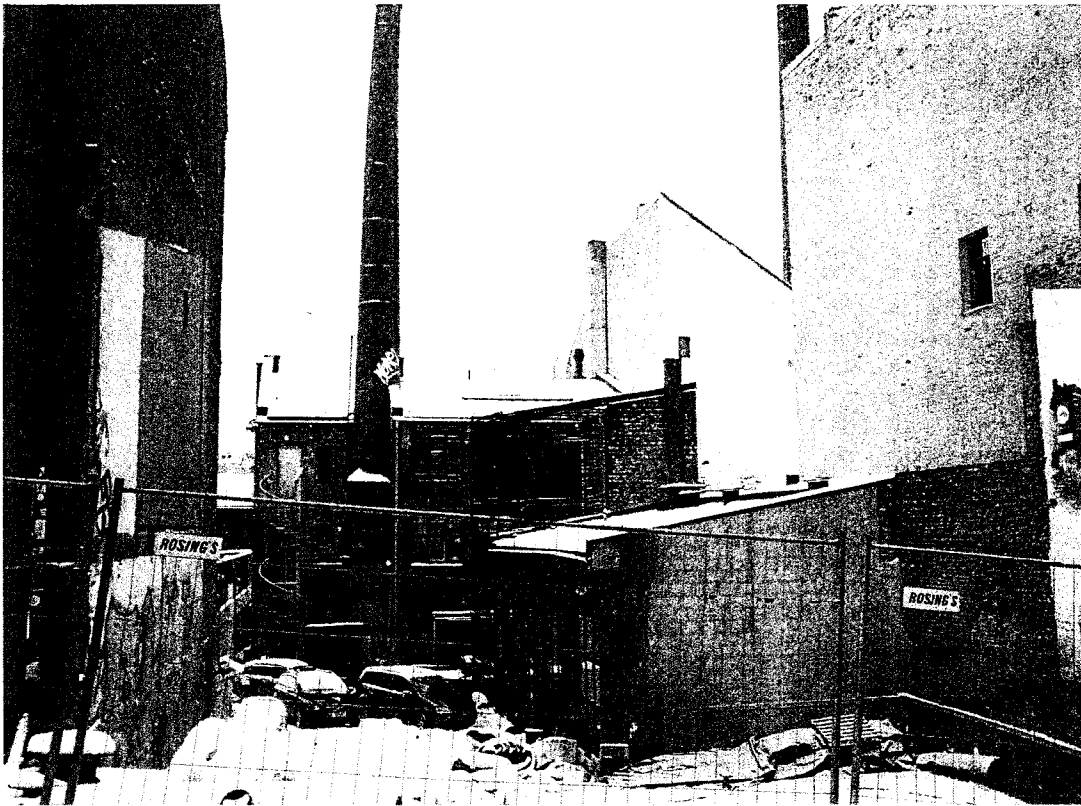
*Luftbilde av planområdet med inntegnet boligbygget mot Korsgata og arkpåbygget på det gule huset, som det er gitt rammetillatelse for, samt med antydning av de tilbyggene til verkstedbygget i syd som planforslaget åpner for. Ca 1:300.*



*Verkstedbygget i syd sett fra Torvbakkagata, med antydning av volumene av de tilbyggene som planforslaget åpner for. Eksisterende garasje bak gjerdet kan erstattes av nybygg, men veggen mot gaten må fortsatt være panelt som i dag.*



*Verkstedbygget i syd sett fra Øvre gate, med antydning av volumene av de tilbyggene som planforslaget åpner for.*



*Verkstedbygget i syd sett fra Korsgata, med antydning av volumet av det ene tilbygget som planforslaget åpner for. Her sees også at øvre del av eksisterende pipe ikke er i lodd.*


  
REIULF RAMSTAD ARKITEKTER

### A-notat 3 Øvre gate 7

#### RAMSTAD ARKITEKTER AS

Sivilarkitekt mnl  
Øvre gate 7  
0551 Oslo

Tlf: 22 80 84 80  
Faks: 22 80 84 81

[firma@rra.no](mailto:firma@rra.no)  
[www.rra.no](http://www.rra.no)

Org.nr: 978 690 793 MVA  
Bankkonto: 1607.42.64348

Dato: 150307

Deres ref:

Vår ref: RR

Saksbeh:

Arkivkode:

### Øvre gate 7 / Vedrørende reguleringsinitiativ fremmet av Byantikvaren

#### Kommentarer vedrørende brev, ref 06/460 mottatt 15.03.07

På vegne av Sameiet Øvre gate 7 har Reulf 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 riving av bakbygget i sin helhet ikke ble gitt. Sameiets kommentarer er som følgende:

1. Det er nødvendig med det angitte antallet parkeringsplasser som anvist på vår illustrasjonsskisse. Dette for å drive dagens virksomhet. Lokalene disponeres blant annet av snekkerverksted og billedhugger som har behov for oppstillingsplass. Varetransport av store koller 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 uteplass 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 uteplass 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. "Knoppskytings"-ekspansjon 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 utdypes i videre prosess.
5. Skissen mht løsninger er ikke detaljert, men retningsgivende for arealdisposisjonen i bakgården. Derfor blir det nødvendig å kommentere at det ikke er tilfredsstillende tilgjengelighet. Her er vil det detaljeres i videre prosess.
6. Det finnes ingen lagerbygning på tomten. Alle bygningene/seksjonene brukes av sameierne.
7. Sameiet Øvre gate 7 mener det er viktig at vår synspunkter blir hørt. Det er lite tjenlig å foreta en regulering med ensidige interesser.
8. Sameiet Øvre gate 7 utarbeider gjerne illustrasjonsmaterialer. Da dette kommer fra Byantikvaren går vi ut i fra at disse kostnadene også kan dekkes gjennom planforslagets initiativtaker.

#### 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 tiltaket fremstår som inkluderende i forhold til de som eier og bruker eiendommen i dag.

Utarbeidet på vegne av Sameiet Øvre gate 7

REIULF RAMSTAD

Reiulf Ramstad /Siv ark mnl

**A-notat 2**  
**Øvre gate 7**

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER

## RAMSTAD ARKITEKTER AS

Sivilarkitekt mnal

Øvregate 7

0551 Oslo

Tlf: 22 80 84 80

Faks: 22 80 84 81

[firma@rra.no](mailto:firma@rra.no)[www.rra.no](http://www.rra.no)

Org.nr: 978 690 793 MVA

Bankkonto: 1607.42.64348

Dato: 070307

Deres ref:

Vår ref:

RR

Saksbeh:

Arkivkode:

**Øvregate 7 / Vedrørende reguleringsinitiativ fremmet av Byantikvaren**

På vegne av Sameiet Øvre gate 7 har Reiulf 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 potente 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 dagens aktivitet og sameiernes interesser. Samtidig finnes det ingen klare støtteordninger for å ta vare på bygg som det offentlige 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 motstående interesser mellom seksjonseier og kommunen. Dette bør denne prosessen som nå er initiert være med på løse. Samtidig bør partene samarbeide for å forhindre like situasjoner for den resterende bygningsmasse.

Sameiet mener planens mål bør være følgende:

- 1. Utvikle Øvregate 7 videre på en kvalitativ arkitektonisk måte.** Dette betyr ikke en "fastfrysning" av alle ytre former, men en nennsom og skånsom videre utvikling av eiendommen.
- 2. Tillate en redusert form for bygningsekspanasjon.** Denne "knoppskytingen" vil kunne gi anlegget bedre funksjonalitet med hensyn til universal 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 markedstilpassede 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 seksjonseierne av den oppfatning at PBE, Byantikvaren og Sameiet Øvre gate 7 bør kunne inngå et tett samarbeid for å snarlig få løst problemet både med det gule huset og muren fra Øvregate 5 som begge er i en kritisk forfatning. Saken er alvorlig og presserende slik vi ser det som arkitektfaglige rådgivere. 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.

Reiulf Ramstad /Siv ark mnal

Vedlegg: Planskisse for Øvre gate 7

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

06/529	TOL
512	228/605
	JOL

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
3. Mulighet for ny bebyggelse i de områder som vist på vår innleverte skisse i to etasjer inn mot gården som tidligere kommunisert i sist møte. Vi kan tillate et etasjers volum ut mot gavlen så sant det kan lages 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  
Reiulf D. Ramstad, reiulf@rra.no

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS  
Sivilarkitekter mna1  
Øvre gate 7  
0551 Oslo

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

Org.nr: 978 690 793 MVA  
firma@rra.no  
www.rra.no

Lukk vindu



Oslo kommune  
Bydel Grünerløkka

Byantikvaren  
Maridalsveien 3

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN	
06/524	3
01 APR. 2009	EA
512	
228/605	

Dato: 31.03.2009

Deres ref:  
200600460

Vår ref (saksnr):  
200700432-8

Saksbeh:  
Eigil Jakobsen, 23 42 26 36

Arkivkode:  
512

**ØVRE GATE 5 OG 7. REGULERING TIL SPESIALOMRÅDE BEVARING.  
UTSENDING AV PLANSKISSE FOR INNHENTING AV FORHÅNDSUTTALELSER.**

Saken var oppe til behandling på møte i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 30. mars 2009 (sak 15/09).

**Komiteen vedtok følgende enstemmige uttalelse:**

Byutviklingskomiteen anbefaler den framlagte planskissen med følgende forutsetning: Med hensyn til universell utforming vises det til den nye antidiskrimineringsloven som trådte i kraft 1. januar i år og vi mener det videre arbeidet med planforslaget må forholde seg til denne.

Med hilsen

Eigil Jakobsen  
sekretær  
Byutviklingskomiteen



Fra: Magnus Stramrud Torp [magnus.torp@bya.oslo.kommune.no]  
 Dato: 13/03/2009 09:20  
 Til: <erling.amble@bya.oslo.kommune.no>  
 Kopi:  
 Emne: Fw: Arkivkode 512/228/607

---Opprinnelig melding---

Fra: postmottak@bya.oslo.kommune.no  
 Dato: 13/03/2009 09:18  
 Til: <magnus.torp@bya.oslo.kommune.no>  
 Emne: Fw: Arkivkode 512/228/607

---Opprinnelig melding---

Fra: farooq.farooqi@bga.oslo.kommune.no  
 Dato: 12/03/2009 14:32  
 Til: <postmottak@bya.oslo.kommune.no>  
 Kopi: "eigil jakobsen"<eigil.jakobsen@bga.oslo.kommune.no>  
 Emne: Arkivkode 512/228/607

GNR 228 BNR 605 & 607, ØVRE GATE 5 & 7

ingen forslag til endring.

Vennlig hilsen

Farooq Farooqi  
 Barnasrepresentant  
 Bydel Grünerløkka

Lukk vindu



25/03 2009 15:50 FAX

001

06/524

7

EVA

Boge Berg, Øvre gt 7, 0551 Oslo

Email: [boge.berg@c2i.net](mailto:boge.berg@c2i.net)Tlf: 22357308 mobil 41519417. Frem til 3 mai treffes på tlf og fax 0033297310065, mobil 0033647504920  
Post sendes til adresse Øvre gt 7, som blir videresendt.

512

228/605

Til Oslo Kommune, Byantikvaren

23. mars. 2009

Deres sak nr: 200600460, saksbehandler Erling Amble

**Ang. Regulering av Gnr 228 Bnr 605 & 607, Øvre gate 5 og 7**

Jeg er eier av seksjon 6 i Sameiet Øvre gt 7, den enetasjes bygningen som ligger mellom det som i rapporten blir kalt verkstedsbygget og nybyggingen i Korsgata 5, og som er en separat bygning.

Jeg ser i planskissen for reguleringsplan at Byantikvaren ikke vil åpne for å innrede boliger i verkstedsbygget eller min seksjon slik jeg ser det på kartet for "Forslag til endret reguleringsplan" og regulere det til næring.

Siden oppstart av reguleringsarbeidet som ble varslet 17.03.2007 har det skjedd en del med min seksjon. For å muliggjøre byggingen i Korsgata 5 måtte Korsgata 5 AS ha et noe større tomteareale. Ved et slags makeskifte fikk de anledning til å ta en del av mitt atelier, ca 36 kvm brutto mot at Korsgata 5 AS totaloppusset mitt atelier med ny isolering i gulv og tak, oppvarming og bygget inn en mezzanin Innredet med oppholdsareale, bad og minikjøkken.

Da jeg alltid har visst at det er tillatt å ha bolig i dette atelieret, som jeg har hatt siden tidlig i 1970 årene, flyttet jeg dit 15 oktober 2008. Det oppsto et lite problem ved at folkeregisteret ikke hadde noe leilighetsnummer for den seksjonen jeg eier og de ba meg ta kontakt med Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune for å få klartgjort dette. Der visste de lite om gården, men gikk igjennom saken og godkjente min seksjon som bolig. Seksjonen ble klassifisert som enebolig og spesifisert som atelier med bolldel.

Jeg mener og krever da at min seksjon ikke blir omregulert i den eventuelle nye reguleringsplan foreslått av Byantikvaren i Oslo Kommune, men forblir i den status den er. Som "det gule huset" og Øvre gt 5, som også er kombinert bolig/næring.

Jeg vil ikke finne meg i å bli kastet ut av min bolig av estetiske grunner.

Her vil det ikke bli noe mulighet, behov eller ønske for noen terrasse mot Akerselva eller forandring av den eksisterende fasade.

Ellers har jeg ingen bemerkninger til planforslaget.

Med vennlig hilsen

  
Boge Berg

Oslo kommune  
Byantikvaren  
Postboks 2094-Grünerløkka  
0505 Oslo

SAMEIET ØVRE GATE 7  
Øvre gate 7  
0551 Oslo

06/060

19

EA

512

228/607

Dato: 20.03.09

Deres ref: 200600460

Vår ref: JM

Saksbeh: JM

Arkivkode:

### Øvre gate 7 / Vedrørende reguleringsinitiativ fremmet av Byantikvaren Kommentarer til planskisse

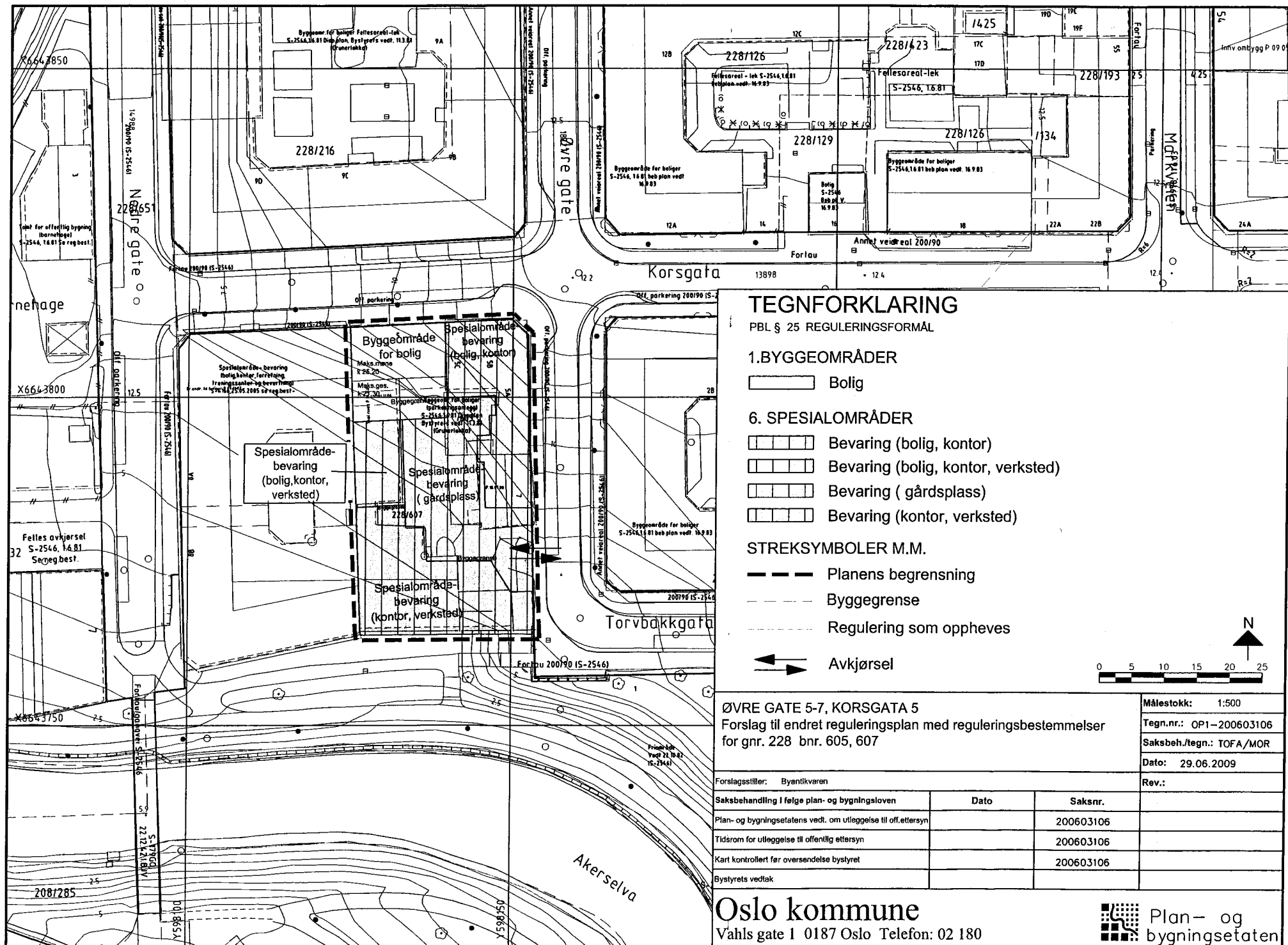
**Bakgrunn /** Sameiet Øvre gate 7 omfatter mange berørte aktører i denne prosessen. Disse er følgende: Oslo Modellveksted Ans, Ceramo As, Rdr Eiendom As, Kunstner Bøge Berg, Reiulf Ramstad Arkitekter As, Pema Snekkeri Ans og Korsgata 5 As. Sameiet Øvre gate 7 har flere kommentarer til reguleringsinitiativet som Byantikvaren har initiert. Sameiet Øvre gate 7 har gjennom en flerårig kommunikasjon med Byantikvaren vist entusiasme og samarbeidsvilje. Derfor er Byantikvarens ensidige posisjon uforståelig for oss. Sameiet Øvre gate 7 har utvekslet synspunkter i tidligere prosess og mener planskissen ikke hensyntar en fornuftig og realistisk syn på at denne eksisterende bygningsmassen må kunne brukes, driftes og forvaltes inn i fremtiden. Vi er uenig i flere av utspillene i planskissen. Hovedmomentet er at planskissen gjør det nesten umulig å forvalte eiendommen på en økonomisk og fornuftig måte inn i fremtiden med de foreliggende forslagene. Sameiet Øvre gate 7 sine innsigelser er de samme som før og er samlet som følgende:

1. **Utvikle Øvre gate 7 videre på en kvalitativ måte/** Dette betyr ikke en fastfrysning av alle ytre former, men en nennsom og skånsom videre arkitektonisk utvikling av eiendommen. Vi aksepterer kravet at det ikke bygges balkonger mot Akerselven.
2. **Tillate en begrenset bygningsekspanjon /** Denne begrensede ekspansjonen vil kunne gi anlegget bedre funksjonalitet med hensyn til universal utforming i eksisterende bygning, tilgjengelighet, bruksmåter med mer. Ref vedlagt tidligere utarbeidet planskisse fra Sameiet Øvre gate 7 oversendt Byantikvaren som vedlegg til notat av 070307.
3. **Regulere eksisterende bygningsmassen til kombinert bolig og næring /** Dette da den i utgangspunktet er best egnet til spesielle foretak og ikke er særlig egnet til funksjoner som følger moderne markedstilpassede 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. **Parkering /** Det er nødvendig med det angitte antallet parkeringsplasser som anvist på vår tidligere oversendte illustrasjonsskisse. Dette for å drive dagens virksomheter. Lokalene disponeres blant annet av snekkerverksted og billedhugger som har behov for oppstillingsplass. Varetransport av store kolli er ikke en relevant problemstilling slik sameierne vurderer det.
5. **Gule huset /** Det gule huset er en så byggeteknisk dårlig struktur at det ville være riktig å rive det for å bygge nytt.
6. **Uteplass/** Vedrørende uteplass 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 uu for boligene er det ikke plass ute for å tilrettelegge for dette. I videre prosess vil det avklares juridisk tilgjengeligheten til den enkelte bruker.

**Konklusjon /** Sameiet Øvre gate 7 og alle dets sameiere ser ikke reguleringskissens nåværende utgave som positiv, fordi våre mange tungtveiende innspill ikke hensyntas. Innarbeides våre kommentarer vil vi i samarbeid med Byantikvaren kunne finne en for alle parter formålstjenlig løsning for å sikre Øvre gate 7 inn i fremtiden på en realistisk og kvalitativ måte.

Med vennlig hilsen

  
John Mathiesen, formann Sameiet Øvre gate 7



### TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

#### 1. BYGGEOMRÅDER

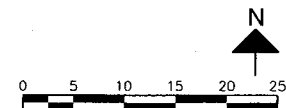
Bolig

#### 6. SPESIALOMRÅDER

- Bevaring (bolig, kontor)
- Bevaring (bolig, kontor, verksted)
- Bevaring (gårds plass)
- Bevaring (kontor, verksted)

#### STREKSYSMBOLER M.M.

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Regulering som oppheves
- Avkjørsel



ØVRE GATE 5-7, KORSGATA 5  
 Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser  
 for gnr. 228 bnr. 605, 607

Målestokk: 1:500  
 Tegnr.: OP1-200603106  
 Saksbeh./tegn.: TOFA/MOR  
 Dato: 29.06.2009  
 Rev.:

Forslagstiller:	Dato	Saksnr.
Byantikvaren		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven		200603106
Plan- og bygningsetatens vedt. om utleggelse til off. ettersyn		200603106
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn		200603106
Kart kontrollert før oversendelse bystyret		200603106
Bystyrets vedtak		

**Oslo kommune**  
 Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

