



B1

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

vår dato 17.08.2009

vår referanse RL 2009391

deres dato

deres referanse

Vedr.: Gnr. / Bnr.: 227 / 315 Marstrandgate 6 – Dispensasjonsøknad i forbindelse med 1-trinns søknad byggetillatelse for ombygging/fasadeendring og bruksendring.

SAKSNR.:

BYGGEPLASS: Marstrandgt. 6

EIENDOM: Gnr. 227 / Bnr 315

TILTAKSHAVER: Marstrandgate 6 AS

ADRESSE: St. Olavs gt. 21 A, PB 6760 St. Olavs
plass 0130 Oslo

SØKER: Enerhaugen Arkitektkontor AS

ADRESSE: PB 6645 Rodeløkka, 502 Oslo

TILTAK: Ombygging/fasadeendring og
bruksendring

BRA (NS3940): 6000m2

Det vises til møte med Plan- og bygningsetaten (PBE) av 14.august 2009, der blant annet dispensasjonsbehov i nærværende byggesak ble diskutert.

Som avtalt innsendes ny søknad. Vi har forstått PBE slik at etaten er av den oppfatning at innvilgelse av søknaden er avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget (S-2255 og S-2937) på følgende tre punkter:

1. arealplans formål – industri.
2. planens vedtatte maksimale etasjeantall.
3. planens vedtatte maksimale utnyttelsesgrad.

Dispensasjon fra disse forhold ble nabovarslet 13.07.09. Det har ikke kommet inn noen kommentarer. Vår redegjørelse for at det skal gis dispensasjoner er som følger:

01. Byggeområde for industri

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er tidligere byggemeldt og approbert som 4 etasjers kontorbygg med påbygg i 5. etasje innredet som vaktmesterleilighet, en sokkeletasje med blanding av kontor og trykkerivirksomhet, og en garasjekjeller. I Plan- og bygningsetatens arkiv finner vi at dette bygget ble gitt ferdigattest 08.09.1972. Reguleringsformålet da bygget ble byggemeldt i 1967 var industri.

I 1977 ble gjeldende reguleringsplan vedtatt. Den har opprettholdt reguleringsformålet.

Senere eiere av bygget har opprettholdt bruken til kontorer, men foretatt ominnredningsarbeider i tilknytning til etablering av forskningslaboratorier (kan vel kalles kontorer) og noe produksjon av medisiner i deler av sokkeletasjen. Bygget var altså fortsatt primært et kontorbygg. Vi har ikke funnet noen byggesak tilknyttet denne ombyggingen.

Før overtagelse av bygget av nåværende eier, ble all ventilasjon og innredninger revet /fjernet av tidligere eier.

Dælenenga - området er under endring til blandingsbydel bolig, kontor og service. Etter disposisjonsplanen fra 1983 har det vært en prioritert utvikling av denne bydelen. Bruksendring av Marstrandgate 6 til et NAV service senter for Oslo og bydel Grünerløkka er etter vårt skjønn en ønsket aktivitet i området, og bygget passer svært godt til dette formålet. Vi ber om at ombygging til dette formål kan godkjennes, og at det gis dispensasjon fra reguleringsformålet.

På bakgrunn av ovennevnte, og spesielt hensett til at de vesentligste deler av bygget har vært godkjent som og benyttet til kontordrift siden begynnelse av 1970-tallet, samt at nærværende søknad i all hovedsak viderefører denne driften, mener vi det foreligger grunnlag for innvilgelse av dispensasjon fra regulert formål.



arkitektbedriftene

POSTADRESSE:
PB 6645 RODELØKKA
0502 OSLOBESØKSADRESSE
DÆLENEGGATA 20J
0567 OSLOTELEFON
22 80 63 70
TELEFAKS
22 80 63 71E-POST
POST@ENERHAUGEN.COMBANKGIRO
2220 13.65418INTERNETT
WWW.ENERHAUGEN.COMFORETAKSNR.
937 009 984 MVA

02. §3. Bygg tillates oppført i inntil 5 etasjer.

Denne byggesaken dreier seg om innredning av eksisterende bygg i Marstrandsgate 6, med nedgravet kjeller, en sokkeletasje hvorav rundt halvparten ligger under terreng, 4 kontoretasjer, og en 5.etasje bygget som primært vaktmester leilighet. Utover ren ominnredning av bygningen, søkes det etablert en ny rømningstrapp fra eksisterende 5.etasjes påbygg oppført på tak over 4.etg. Arealmessig er rømningstrappa mindre enn diverse tekniske påbygg på dagens tak som foreslås revet, se vedlagte foto, E28.

Slik vi forstår Plan- og bygningsetaten, er Marstrandsgt. 6 å regne som en 6 etasjes bygning, slik at det må søkes dispensasjon fra reguleringsplanens høydebestemmelse på maks.5 etasjer.

Vår tolkning av byggets etasjeantall er som følger:

Marstrandsgate 6 har en garasjekjeller helt under terreng, som ihht. forskriftene ikke skal regnes som etasje. Deretter følger en sokkeletasje som vi har beregnet har en himling mindre enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen (§4-1 i TEK), altså en etasje som *ikke* skal medregnes i etasjeantallet. Ettersom bygget er en eksisterende bygning antar vi at tilsvarende vurdering er gjort av både byplankontoret og bygningskontrollen ved tidligere godkjenning av byggemelding.

Som tellende etasjer vil det da være 4 kontoretasjer samt påbygget vaktmesterleiligheten i 5. etasje.

Følgelig mener vi bygget ligger innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser hva gjelder høyder.

På bakgrunn av signaler fra PBE omsøkes dette likevel som dispensasjon. Redegjørelse som fremkommer av foregående avsnitt samt innsendte tegninger viser at omsøkte tiltak under enhver omstendighet i hovedsak vil tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det foreligger dermed etter vår oppfatning grunnlag for innvilgelse av dispensasjon også på dette punkt.

(For øvrig ser vi at nytt nabobygg i Marstrandsgate 2-4/Gøteborggata 32-34 er regulert med 6-7 etasjer, noe som det nå er innsendt rammesøknad for.)

03. Utnyttelsesgrad maks. 1,5

I gjeldende reguleringsplan er maksimal utnyttelse for eiendommen satt til 1,5

Bygningen hadde imidlertid ved overtakelse av nåværende eier et brutto målbart areal som skal medtas i beregning av utnyttingsgrad, på 5595 m². Slik var det også byggemeldt og godkjent i 1972. De endringer som har skjedd etter 1972 omfatter mindre justeringer og inngår i det materialet som vi har som utgangspunkt for ombyggingen.

Målbare brutto arealer etter ombyggingen er 5560 m², altså ca.35m² mindre enn eksisterende bygg.

På tak over 4. etasje har tidligere eier fjernet eksisterende aggregater og mindre oppbygg. Følgelig øker ikke utnyttelsesgraden for Marstrandsgate 6 som opprinnelig var 2,21, men derimot reduseres ørlite til 2,19. Dette innebærer etter vår oppfatning at utnyttelsesgraden for bygget i prinsippet må anses uforandret.

Slik vi forstår PBE er etaten av den oppfatning at også dette forhold må omsøkes som dispensasjon. Ovennevnte redegjørelse tilsier at det er grunnlag for å innvilge slik søknad.

For alle tre dispensasjonsforholdene gjelder at hensynet bak reguleringsbestemmelsene ikke tilsettes i nevneverdig grad ved det omsøkte tiltak. På bakgrunn av det som fremkommer av ovenstående må det også legges til grunn at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være klart større enn ulempene. Det vises blant annet til at det omsøkte tiltak ikke vil innebære ulemper for omgivelsene, samt at etablering av NAV service-senter for Oslo og bydel Grunerløkka må anses som en ønsket aktivitet i området. På denne bakgrunn må det etter vår oppfatning legges til grunn at det foreligger rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

04. Fremdrift for denne rammesøknaden

Det kritiske nå er at det på grunnlag av innsendingsdato opprinnelig byggesak, ble inngått en avtale mellom tiltakshaver og NAV om innflytting senhøstes 2009. Det er følgelig svært knapp tid til å gjennomføre de byggemeldingspliktige ombyggingsarbeidene innen fristen. Vi er altså helt avhengige av en prioritert behandling av denne søknaden i Plan- og bygningsetaten så raskt som overhode mulig.

Vi ber innstendig om at det skjer.

Tegningsmateriale og søknader om ansvarsretter med mer er i prinsippet helt lik allerede innsendt søknad som Plan- og bygningsetaten ikke har funnet noen feil og mangler ved. De av papirene som har gått ut på dato er oppdatert, likeledes har vi endret beregningen av u-grad i skjema opplysninger om tiltak.

Skulle det være spørsmål til søknaden, ber vi om at undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen


Robert Lorange

Enerhaugen Arkitektur AS
Tilleggsside 1

Vedlegg

Gjenpart til: Tiltakshaver



Godkjenningssnr
998 002 892



POSTADRESSE
PB 6645 RODELØKKA
0502 OSLO

BESØKSADRESSE:
DÆLENENGGATA, 20J
0587 OSLO

TELEFON
22 80 63 70
TELEFAKS
22 80 63 71

E-POST
POST@ENERHAUGEN.COM

BANKGIRO
2220 13 654 18

INTERNETT
WWW.ENERHAUGEN.COM

FORETAKSNR.
937 009 984 MVA