



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kile Stokholm Arkitekter AS
Pb. 6880 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kile-stokholm.no

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	5 MAI 2010	Avskv.
Sak: 10/982	Dok. 1	
Arkivkode	532.7	

Dato: 28042010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201003247-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erland Per Volden

Arkivkode: 531

Byggeplass: FREDENSBORGVEIEN 6 Eiendom: 208/204/0/0
Tiltakshaver: Populus Hostel v/Tover Adresse: Hovinveien 5 B, 0576 OSLO
Søker: Kile Stokholm Arkitekter AS Adresse: Pb. 6880 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype: Overnattingssteder Tiltaksart: Bruksendring

**VEDRØRENDE ETABLERING AV PENSJONAT –
FREDENSBORGVEIEN 6**

Det vises til anmodning om forhåndskonferanse ankommet Plan- og bygningsetaten 24.03.2010. Vi beklager at det har tatt lang tid å besvare anmodningen.

Man ønsker å avklare forskjellige forhold ved etablering av pensjonat i eksisterende bygård i Fredensborgveien 6. Dette gjelder for eksempel følgende forhold: -dispensasjon fra gjeldende boligregulering samt bevaringsavklaring, -ventilasjonsteknikk, -tilgjengelighet, -brannsikkerhet ved brannskiller, brannvarsling, sprinkling, konkrete rømningsveier med mer.

I det følgende avklares de forskjellige forholdene så langt det er mulig på nåværende tidspunkt.

1. Ved en søknad om bruksendring til pensjonat på eiendommen er det behov for dispensasjon fra reguleringens boligformål, da er det nødvendig for Plan- og bygningsetaten å innhente uttalelse fra Bydel St. Hanshaugen. Her må dispensasjonsforholdene oppgis med grunner for at de skal gis, særlig krav til tilgjengelighet. Det tar minimum 4 uker fra vi ber om uttalelse til den er tilgjengelig. Det er derfor fordelaktig om dette fremmes av søker, gjerne nokså umiddelbart og før søknaden sendes inn.
2. Da bygningen også er regulert til spesialområde bevaring vil fasadeendringer være avhengig av uttalelse fra Byantikvaren som kommunens fagetat. Dette gjelder selv om reguleringens § 5 åpner for at bakgårdsbebyggelsen unntas, ref. at det er hovedbygningens gårdsfasade som endres og ikke bakgårdsbebyggelsen. Denne kan ikke innhentes i Samrådsmøte grunnet formålet, dvs. at Plan- og bygningsetaten skriftlig må be om uttalelse. Det kan ikke forventes svar før etter ca 4 uker. Også her er det nok fordelaktig i et fremdriftsperspektiv at søker avklarer forholdet i forkant av søknad.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

3. For de forskjellige tekniske oppgraderingene vil ikke Plan- og bygningsetaten involvere seg ved å mene noe om hva som er nødvendig eller ikke nødvendig. Det vises til endringen av plan- og bygningsloven i 1997 der ansvar i byggesaken ble privatisert. Det minnes dog om utfordringene med -endret bruk som skjerper tekniske krav til eldre bygninger av denne typen, dvs. murgårder med etasjeskiller av tre og generelt en teknisk tilstand som ikke er i henhold til dagens tekniske regelverk, -plan- og bygningslovens § 87 som ved bruksendring medfører at dagens tekniske krav gjelder og -dispensasjonsmuligheten ved samme lovs § 88. Utover det som nevnes i anmodningen nevnes krav til lydskillekonstruksjoner, ref. NS 8175 mellom forskjellige bruksformål og generelt, og bygningfysikk som bare unntaksvis kan oppfylles i denne bygningstypen med bevaringsformål.

Det anbefales å lese relevante retningslinjer for tiltaket som ligger på nettsidene våre.
Dersom det fortsatt er behov for forhåndskonferanse kan dette etterkommes på kort varsel.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

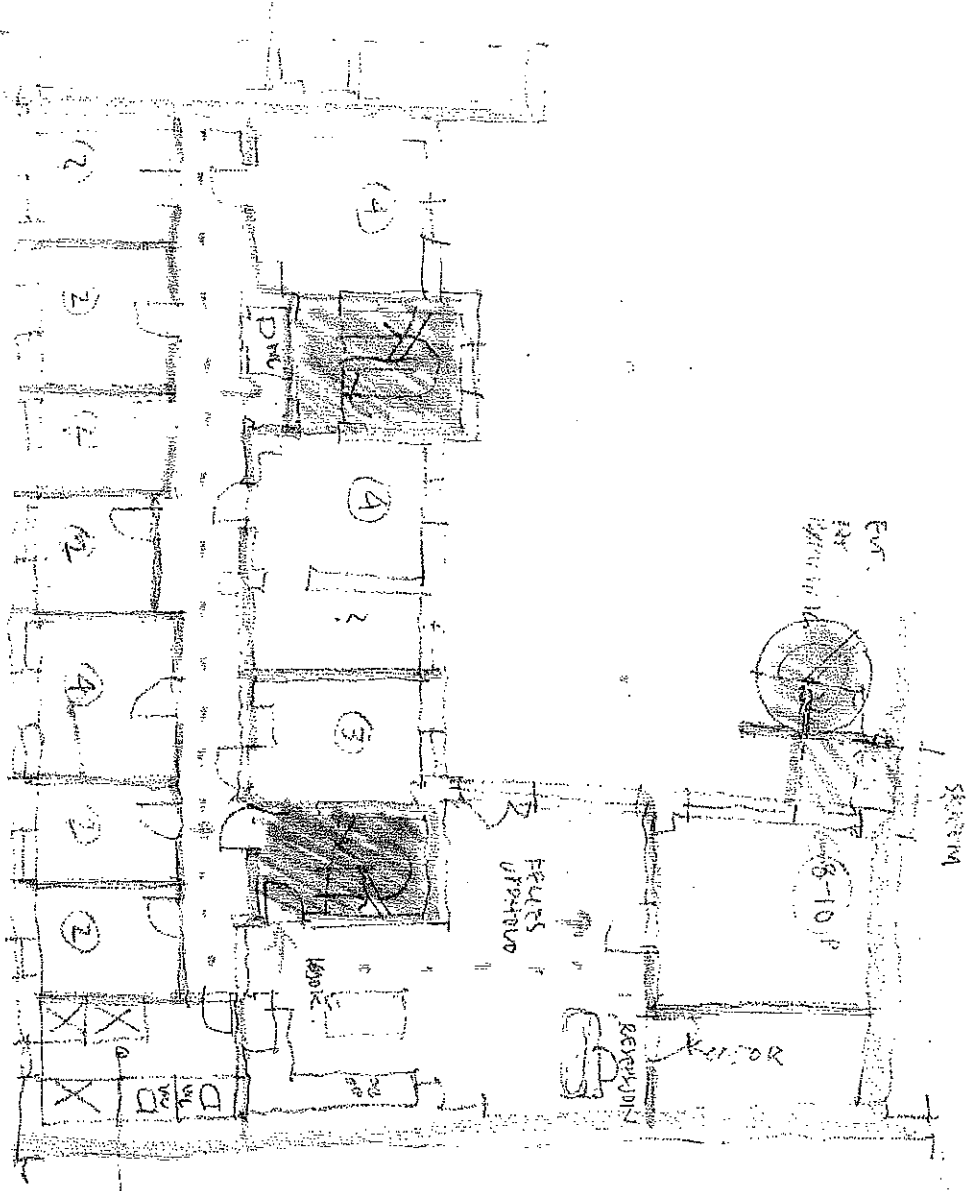
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Populus Hostel v/Tover Bergkvist og Cecilia Ekholm, Hovinveien 5 B, 0576 OSLO,
cicci@rutochragnars.se

PLAN 2. ETR

Film symbol but seen
 3. etc.
 Multisource 10/3-10
 Sign: UHM



2MC
 3 (A)

PLAN 2
 10/3-10

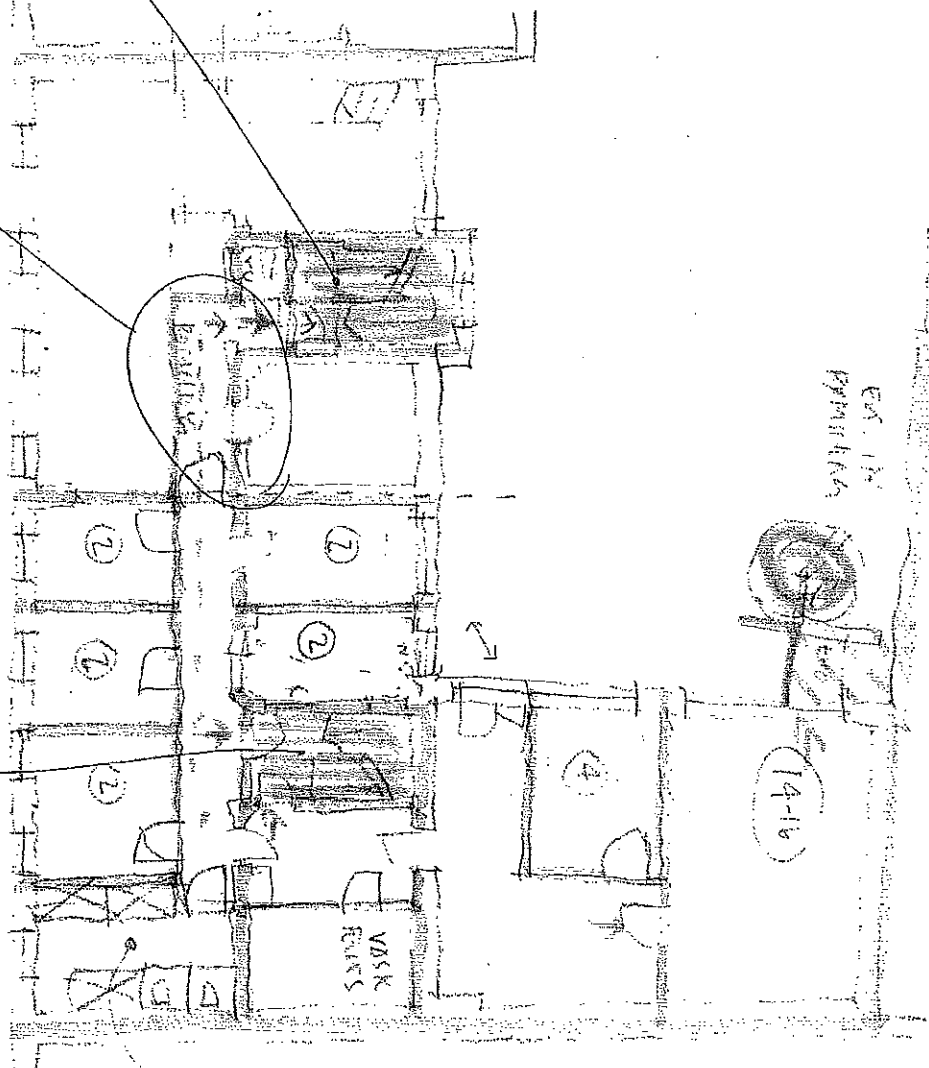
(11)

Føreløp, bomsstevn
 Multisvult 10/3-10
 Sign: STM.

Elm. over plate i mur.
 - Ledesystem etalers
 - Røyletude 1m² åpning for
 ledningsplan.

Korridor etalers - EI 60

OVERENSTING



- Overstikk oppgjøres (formidling) / ledningsplan / gips
 - Ledesystem
 - Røyletude etalers, 1m² åpning for ledningsplan

1. Byggenyner sprinkler
2. Sprinkleranlegg kat. 2
 800 min. i hvert dkk. Forvaring
 30 sek / 1 / sprinkling som etalere
 3. Ledesystem / røyletude.

Rømingstopp

EI 60 [B 60] door
 bomsstevn.

Anth skivskend
 bomsstevn
 [A 120]. Bomsstevn
 av tittelse.

EI 60

PLAN 3. ETG

Oslo kommune
Plan og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Oslo 24.03.2010

**Gnr/bnr 208/204 FREDENSBORGVEIEN 6
ANMODNING OM FORHÅNDSKONFERANSE**

Tema:
**BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL OVERNATTINGSSTED MED
DISPENSASJON FRA REGULERINGSFORMÅLET ; BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER**

BAKGRUNN

Eksisterende forhold

Fredensborgveien 6 er en murgård fra ca 1880 i 3 plan med loft, som sammen med flere tilstøtende eiendommer de siste 50 år vært disponert til kontorformål og annen næring (glassmestervirksomhet for Finn Hansen). Det er 1 vaktmesterbolig i loftet (plan 4). Plan 1, 2 og 3 er og har vært disponert til næringsvirksomhet/kontor i lang tid. Bygningens bruttoareal er ca 300 m² pr plan.

Reguleringsmessig status

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring / byggeområde for boliger (S-2511 av 7.1.81). Bakgårdsbebyggelse er unntatt fra bevaring (§5)

PLANER FOR NY BRUK

Gårdeier Finn Hansen Eiendom AS og tiltakshaver Populus Hostel v/Bergkvist/Ekholm har som intensjon at plan 2 (300 m²) og hoveddel av plan 3 (200 m²) skal ominnredes fra nåværende bruk som kontor til overnattingssted - forutsatt at det oppnas nødvendige tillatelser til dette.

Prosjektet

Tiltakshavers konsept er å etablere et lavpristilbud for overnatting i Oslo, som henvender seg til ungdom, studenter, backpackere og andre som ønsker trygg og rimelig overnatting der gjestene kan benytte felles kjøkken og oppholdsarealer, og med felles bad/toalettanlegg og vaskeri i sentrumsnære omgivelser.

Konseptet har fellestrekk med ungdomsherbergene, har enkel men trivelig standard, der det tilbys 1,2 4 sengsrom samt en sovesal i hver etasje.

Tiltakshaver driver allerede et tilsvarende overnattingstilbud (Vandrathem) i Malmö (www.rutochagnars.se) som er meget positivt mottatt i bydelen og som har bidratt merkbart i sitt lokalmiljø. Det vises til presseomtale som kan sees på hjemmesiden.

Prosjektets forhold til gjeldende rammer

Reguleringsmessige forhold

Det må søkes dispensasjon fra formålet; byggeområde for boliger.

Begrunnelsen for dispensasjon vil være at et overnattingssted av denne type er mangelvare i Oslo, at det vil kunne bidra positivt i sitt nærmiljø på Fredensborg i samvirke med øvrige lokale tilbud, at eiendommen ikke har vært disponert til bolig på mange år, at det mangler uteoppholdsarealer for boligformålet som ikke kan kompenseres, at overnatting ligger nærmere boligformålet enn den nå mangeårige bruk til kontor.

Tiltakshaverne har gjort egne undersøkelser om samarbeidsmuligheter blant virksomheter i nærområdet og har inngått tentative avtaler med flere av disse. Det vises til eget avsnitt.

Bygning – forskrifter

Branntekniske forhold:

Mulficonsult AS har konstatert hvilke tiltak som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende brannteknisk status med tanke på bruksendring til overnatting. Rapporten vedlegges til orientering.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg må suppleres og oppgraderes

Tilgjengelighet

Det tas sikte på å søke dispensasjon fra krav om full tilgjengelighet til overnattingsstedet.

Det er ikke plass til å etablere trappeheis og samtidig beholde rømningsbredder i trappene.

Ny heis innarbeidet i eksisterende bygning leder til omfattende ombygninger og til kompliserte inngrep som også vil berøre igangværende leieforhold i plan 1. En utvendig heis i bakgården kunne være et alternativ, men kan vanskelig plasseres uten å avskjære innkjøring i bakgården eller avskjære kontakt til plan 3. Det er høydeforskjell mellom gateplan og plan 1 som ytterligere kompliserer trafikklinjer i bygget.

Hovedargumentasjonen fra tiltakshavers side er at deres tilbud skal ha en lavprisprofil med enkel standard, og som derfor ikke tåler den sum av kostnader som påløper ved henholdsvis etablering av heis og nødvendige andre tiltak i etasjen som følger av krav til universell utforming. Dette synspunktet forsvares med at det i dette prosjektet gis et tilbud på inntil 60 nye sengeplasser i Oslo ved fullt belegg, som treffer en kundegruppe som det mangler tilbud til i dag.

Oslo har i dag et stort antall hoteller som gir gode tilbud mht tilgjengelighet.

I lys av dette faktum oppfattes det forsvarlig å akseptere etablering av et mindre antall senger i sentrum som ivaretar andre aspekter ved tilbudet til tilreisende.

Man ser for seg at det på sikt – dersom det blir tilgang til arealer i plan 1 – vil være naturlig å etablere rom som ivaretar full tilgjengelighet uten bruk av heis på dette planet.

Utforming av etasjeplaner

Plan 1

Inngang med calling til resepsjon

Plan 2 (300 m²)

33 sengeplasser fordelt på 2 st enkelrom, 6 st dobbelrom, 2 st 4-sengsrom, 1 st 3-sengsrom, sovesal med 8 senger, kontor med resepsjonsdisk, kjøkken, fellesareal, 3 toaletter, våtrom med 3 dusjkabinetter, lager, korridor og rom for aggregat.

Plan 3 (200 m²)

27 sengeplasser fordelt på 6 st dobbelrom, 1 st enkelrom og sovesal med 14 senger, to toaletter, våtrom med 3 dusjkabinetter, vaskeri, korridor samt fellesareal

Byantikvaren - spesialområde bevaring

Det tas ikke sikte på å foreta endringer i fasade eller takflate mot Fredensborgveien.

I følge reguleringsbestemmelsens § 5 er bakgårdsbygg unntatt fra bevaring.

Ny rømningstrapp vil bli etablert i bakgård inn mot bakfløy. Det antas dermed at endringer i gårdsrommet her faller utenfor byantikvarens interesseområde i bebyggelsen.

Himelig overnattingstilbud i Fredensborgveien 6

Tiltakshavers redegjørelse ved Cecilia Ekholm og Tove Bergkvist:

Vår intensjon er å skape et koselig, rent og billig overnattingstilbud i Fredensborgveien 6. Opplegget kan sammenlignes med et budgethotell eller et hostel, og er ment som et tilbud til studenter, arbeidere, familiebesøkere, turister og backpackers som trenger overnatting for en begrenset tid.

Dette er et tilbud som er svært etterspurt i Oslos sentrumsområde.

Vi tror at et slikt tiltak vil løfte området - da våre gjester vil benytte seg av sentrale tilbud som cafeer, restauranter, butikker og andre relevante tilbud i området.

Vi baserer dette på vår erfaring fra Malmø, der området Sorgenfri fikk et merkbart løft etter at vi åpnet Rut och Ragnars vandrerhjem i 2008.

Vi har allerede inngått en muntlig avtale med Den Gode Cafe som ligger 50m unna, om frokostservering til våre gjester.

De gav svært positiv tilbakemelding idet de ønsker seg et mer pulserende nærområde som allerede har vist stort potensial.

En muntlig avtale om samarbeid er også inngått med Unity senteret, Oslos største og mest populære senter for alternativ medisin, som ligger kun 5 minutter unna.

De opplever stor etterspørsel etter romutleie, både for kursdeltagere og behandlere som oppholder seg i Oslo i kortere tid.

Vi har presentert oss for Visit Oslo som også påpeker det store behov som finnes for billig overnatting i sentrale Oslo.

Vi har etablert god kontakt med reiselivsavdelingen på Innovasjon Norge. De viser seg interesserte i å støtte vår forretningside da de også mener at dette er et tiltak Oslo by trenger.
CE / TB

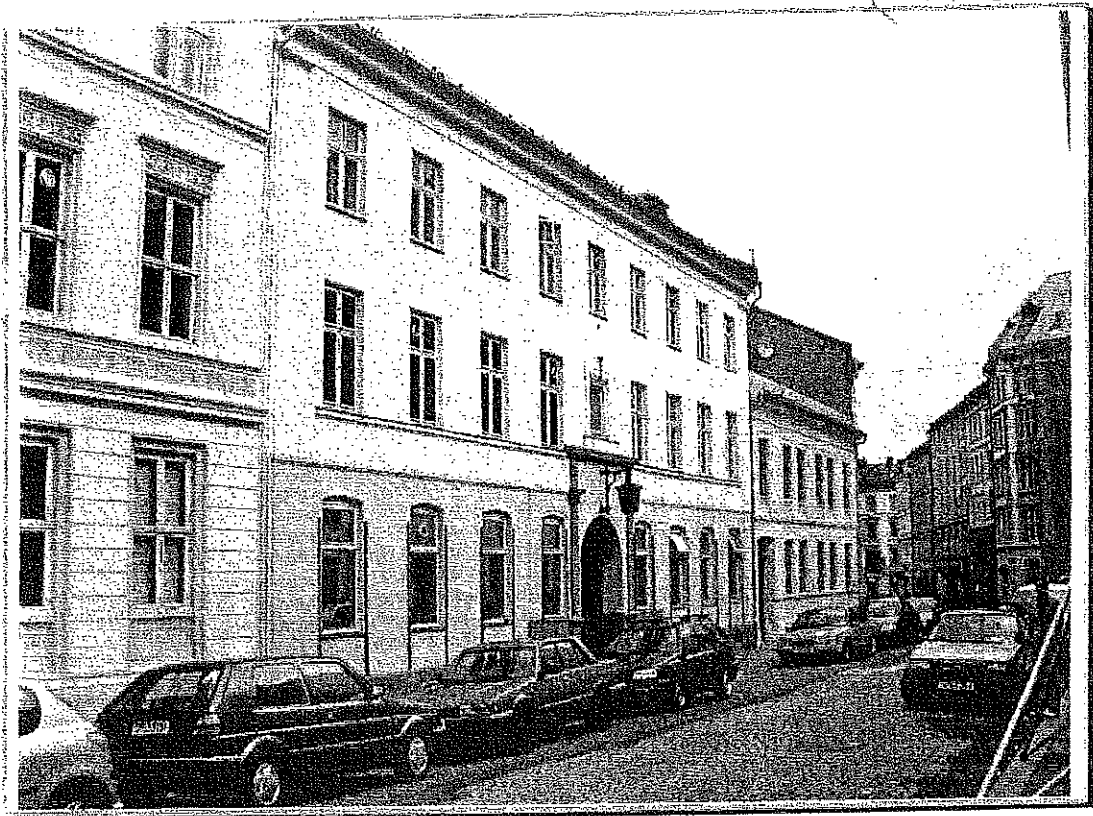
Fremdrift

Det er avgjørende for tiltakshaverne å få meget klar tilbakemelding på de presenterte planer så snart som mulig.

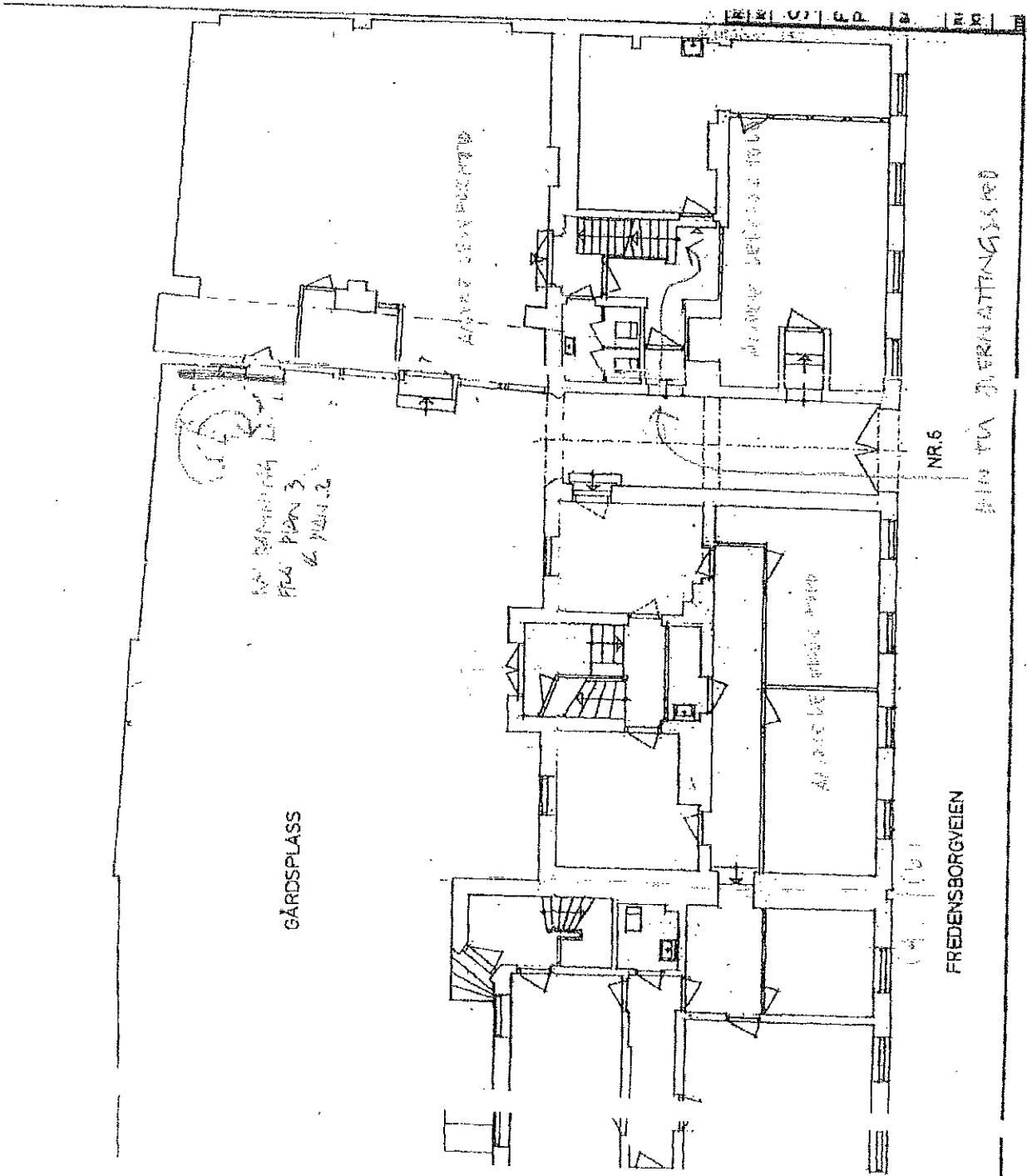
Vi håper derfor at forhåndskonferansen vil gi tilstrekkelig sikkerhet for en videreføring av de presenterte planer i form av en søknad. For tiltakshaverne er det et viktig å kunne starte opp et tilbud som dette i høysesong. Man vil derfor naturlig nok håpe å kunne åpne for gjester i juli måned. Dette er viktig av hensyn til økonomi og til opparbeidelse av omdømme før lavsesongen med færre gjester trer inn.

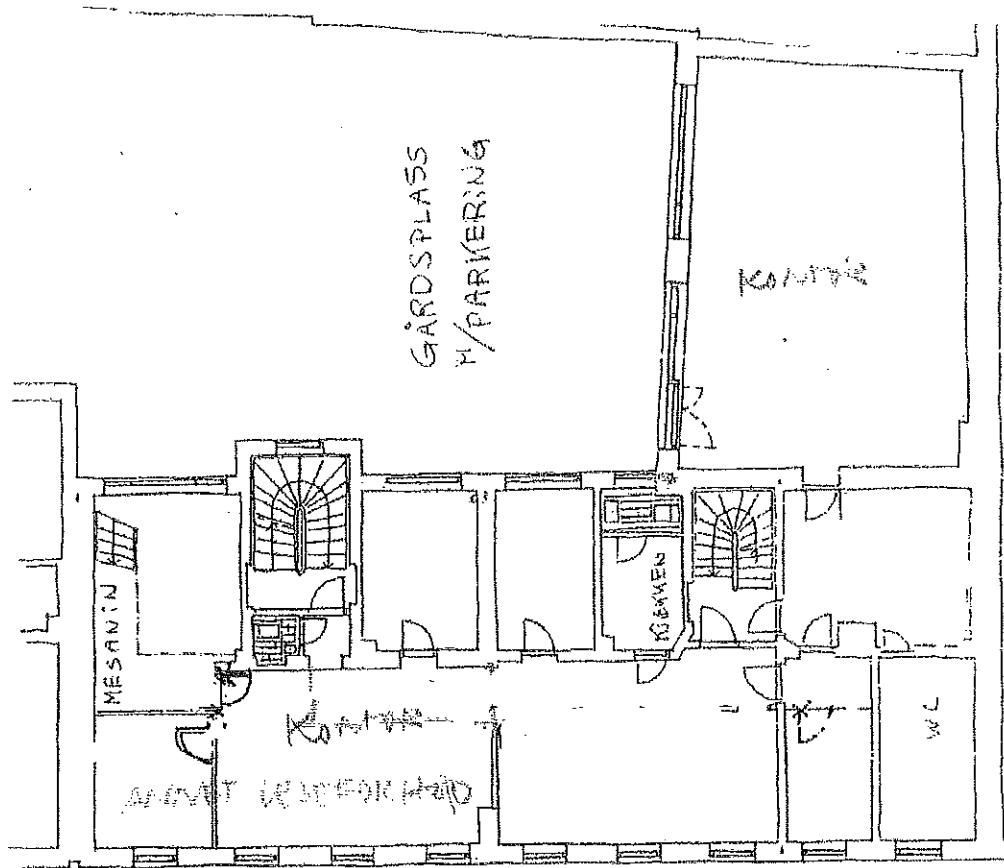
med vennlig hilsen
Kile Stokholm Arkitekter AS

Steinar Kile

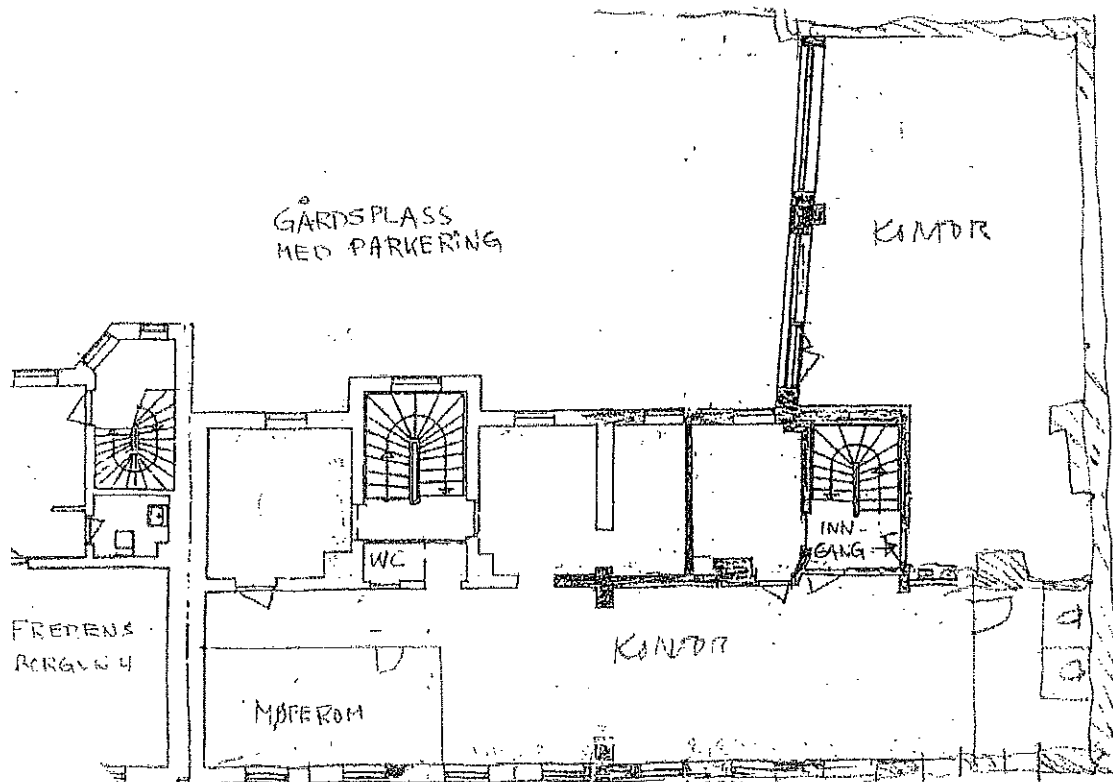


FREDENSBORGV. 6
PLAN 1/100
BY SJUDDIEN
29.03.10 / SK





3



ADRESSE: FREDENSBERGAVN 6, 2 ETG

FREDENSBERGAVN / PLAN 2
 FREDENSBERGAVN 6



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kile Stokholm Arkitekter AS
Pb. 6880 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kile-stokholm.no

21 MAI 2010

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saknr): 201003247-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erland Per Volden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 6	Eiendom:	208/204/0/0
Tiltakshaver:	Populus Hostel v/Tover Bergkvist og Cecilia Ekholm	Adresse:	Hovinveien 5 B, 0576 OSLO
Søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS	Adresse:	Pb. 6880 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Overnattingssteder	Tiltaksart:	Bruksendring

FORHÅNDSKONFERANSE - FREDENSBORGVEIEN 6

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen: 21.05.2010

Møtedeltakere:

Tiltakshaver ved Tove Bergkvist og Laila Bäckelund, sivilarkitekt Steinar Kile.
Erland Volden Plan- og bygningsetaten

Beskrivelse av tiltaket:

Man ønsker å avklare forskjellige forhold ved etablering av pensjonat i eksisterende bygård i Fredensborgveien 6. Dette gjelder for eksempel følgende forhold: -dispensasjon fra gjeldende boligregulering samt bevaringsavklaring, -ventilasjonsteknikk, -tilgjengelighet, - brannsikkerhet ved brannskiller, brannvarsling, sprinkling, konkrete rømningsveier med mer.

Gjeldende plangrunnlaget for eiendommen:

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring med byggeområde for boliger. S-2511, vedtatt 07.01.1981

Pågående planarbeid for eiendommen:

Ingen.

Dele- og byggeforbud:

Ikke aktuelt.

Behov for planendring:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette kan være aktuelt dersom bydelen uttaler seg negativt til dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål. Plan- og bygningsetaten har ikke tatt stilling til hvordan man stiller seg til en slik planendring.

Dispensasjoner:

Det er nødvendig å søke dispensasjon fra regulert formål.

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene:

Plan- og bygningsetaten er strenge på fasadeendringer på bevaringsregulert bebyggelse. Hvis fasader endres så er det nødvendig med uttalelse fra Byantikvaren. Dette kommer av at bygningen er regulert til spesialområde bevaring. Dette gjelder selv om regulerings § 5 åpner for at bakgårdsbebyggelsen unntas, ref. at det er hovedbygningens gårdsfasade som endres og ikke bakgårdsbebyggelsen. Denne kan ikke innhentes i Samrådsmøte grunnet formålet, dvs. at Plan- og bygningsetaten skriftlig må be om uttalelse. Det kan ikke forventes svar før etter ca 4 uker. Også her er det nok fordelaktig i et fremdriftsperspektiv at søker avklarer forholdet i forkant av søknad.

Veiopparbeidelse, byggeavstand til vei, avkjørsel:

I søknaden må det redegjøres for biloppstilling.

Uttalelse fra annen myndighet:

Det er nødvendig å innhente uttalelse fra Bydelen til dispensasjonsforholdet, det samme gjelder for Byantikvaren ved endringer som endrer bevaringsforhold.

Meldings- eller søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Søknad om rammetillatelse eller tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

Saksbehandlingstid:

Det er sannsynlig at saken vil behandles innen 12 uker, det er ingen begrensning på behandlingstid for denne byggesaken da det er nødvendig med dispensasjon fra reguleringsloven.

Plan- og bygningsetatens øvrige kommentarer:

For de forskjellige tekniske oppgraderingene vil ikke Plan- og bygningsetaten involvere seg ved å mene noe om hva som er nødvendig eller ikke nødvendig. Det vises til endringen av plan- og bygningsloven i 1997 der ansvar i byggesaken ble privatisert. Det minnes dog om utfordringene med -endret bruk som skjerper tekniske krav til eldre bygninger av denne typen, dvs. murgårder med etasjeskiller av tre og generelt en teknisk tilstand som ikke er i henhold til dagens tekniske regelverk, -plan- og bygningslovens § 87 som ved bruksendring medfører at dagens tekniske krav gjelder og -dispensasjonsmuligheten ved samme lovs § 88. Utover det som nevnes i anmodningen nevnes krav til lydskillekonstruksjoner, ref. NS 8175 mellom forskjellige bruksformål og generelt, og bygningfysikk som bare unntaksvis kan oppfylles i denne bygningstypen med bevaringsformål.

Gebyr:

Meldings- og søknadspålagt tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Avfall:

Bygge- og anleggsavfall må sorteres og behandles etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra

offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell melding eller byggesøknad som senere innsendes.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Underskrift tiltakshaver: *Laila Bäcklund*

Underskrift ansvarlig søker: *Isarun Lim*

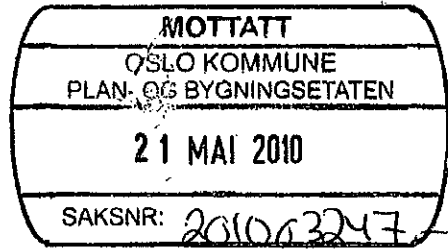
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Erland Per Volden
Erland Per Volden
saksbehandler *do*

Kopi til:
Populus Hostel v/Tover Bergkvist og Cecilia Ekholm, Hovinveien 5 B, 0576 OSLO,
cicci@rutochagnars.se



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen



Tove Bergkvist,
Hovinveien 5b,
0576 Oslo

Dato: 19.05.2010

Deres ref:
201003247-2

Vår ref (saksnr):
201000982-2

Saksbeh:
Elin Løvseth, 23475652

Arkivkode:
532.7

FREDENSBORGVEIEN 6, GNR/BNR 208/204 - BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL OVERNATTINGSSTED - ETABLERING AV PENSJONAT

Det vises til oversendelse av dokumenter i saken fra tiltakshaver Populus Hostel v/Tove Bergkvist, herunder brev fra Plan- og bygningsetaten vedrørende forhåndskonferanse, datert 28.04.2010 samt brev fra søker Kile Stokholm Arkitekter AS datert 24.03.2010.

Saken er satt oppfor behandling på bydelsutvalgets møte 22.06.2010.
På grunn av tidsaspektet i saken oversender bydelen en foreløpig, administrativ uttalelse i saken. Bydelsutvalgets vedtak i saken vil bli oversendt umiddelbart etter ovennevnte dato.

Under bydelsdirektørens forslag til bydelsutvalget.

Når det gjelder spørsmålet om dispensasjon fra boligregulering for bygården Fredensborgveien 6, så mener bydelsdirektøren i utgangspunktet at dette bør kunne tillates. Eiendommen har i lang tid vært disponert til kontorformål og annen næring, og bydelsdirektøren mener at en regulering til overnatting derfor vil være mer i tråd med gjeldende regulering enn den faktiske bruk de siste 50 år.

Bydelsdirektøren mener imidlertid at etablering av et overnattingstilbud i disse lokalene vil være avhengig av om det er mulig å innfri kravene til de forskjellige tekniske oppgraderingene det er behov for i lokalene, f.eks vedrørende branntekniske, lyd- og ventilasjonsmessige forhold.

Bydelsdirektøren synes imidlertid at konseptet; ungdomsherberge/ lavpristilbud som henvender seg hovedsakelig til ungdom, studenter og backpackere er spennende og et tilbud som det nok er stort behov for. Bydelsdirektøren mener derfor under tvil at tilbudet bør kunne få starte opp med en midlertidig dispensasjon fra kravet om tilgjengelighet. Det må stilles krav om å etablere rom som ivaretar full tilgjengelighet på plan 1, dersom det skulle bli aktuelt å disponere lokaler også på dette plan. Bydelsdirektøren vil anbefale en dispensasjon her som en enkeltstående sak,



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:

02 180


Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Besøksadresse:

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

for å prøve ut et konsept og høste erfaringer, men vil generelt ikke anbefale dispensasjon fra kravet om tilgjengelighet.

Med hilsen


Tone Frønes
bydelsdirektør


Ole Kristian Brastad
avdelingsjef

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Kile Stokholm Arkitekter AS v/Steinar Kile