



Bydel Grünerløkka
Pb. 2128 Grünerløkka
0505 Oslo

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
03 FEB 2010
Saksnr.: 200-0140-1
Arkivbet.: 532

Oslo:29.01.10

Deres ref:
Vår ref 00-384
Revisjon:

**SAK: Anmodning om forhåndsuttalelse
Bruksendring fra industri til skole
Brenneriveien 9 – Strykejernet kunstskole**

• Gnr/Bnr 208/64

Det søkes bruksendring fra industrilokale til skole i deler av bygningsmassen i Brenneriveien 9. Dette gjelder deler av 2. etasje og hele 3. etasje i det nordre bygget på eiendommen (over BLÅ) samt hele bygget på sydsiden av eiendommen.

Strykejernet kunstskole har holdt til i de omsøkte lokalene i 20 år. Tiltakshaver oppdaget at det ikke foreligger noen godkjent bruksendring for skolens lokaler. Dette ønsker tiltakshaver å få ordnet opp i.

Denne søknaden innbefatter å få en godkjenning på lokalene slik de fremstår i dag både når det gjelder utseende og bruk. De bygningsmessige tiltakene som ble utført da bygningen ble tatt i bruk som skole er kun innvendig arbeider, som oppdeling av store industrilokaler til mindre undervisningsrom.

Kunstskolen er en "levende" skole som har aktiviteter langt utover vanlig skoletid. I tillegg arrangeres det utstillinger som viser elevenes arbeider som er åpne for publikum. I helgene arrangeres det marked. I kombinasjon med bl.a kultursenteret BLÅ og KEM (kunstnernes eget materialutsalg) fremstår eiendommen i dag som en kulturell møteplass åpen for alle.

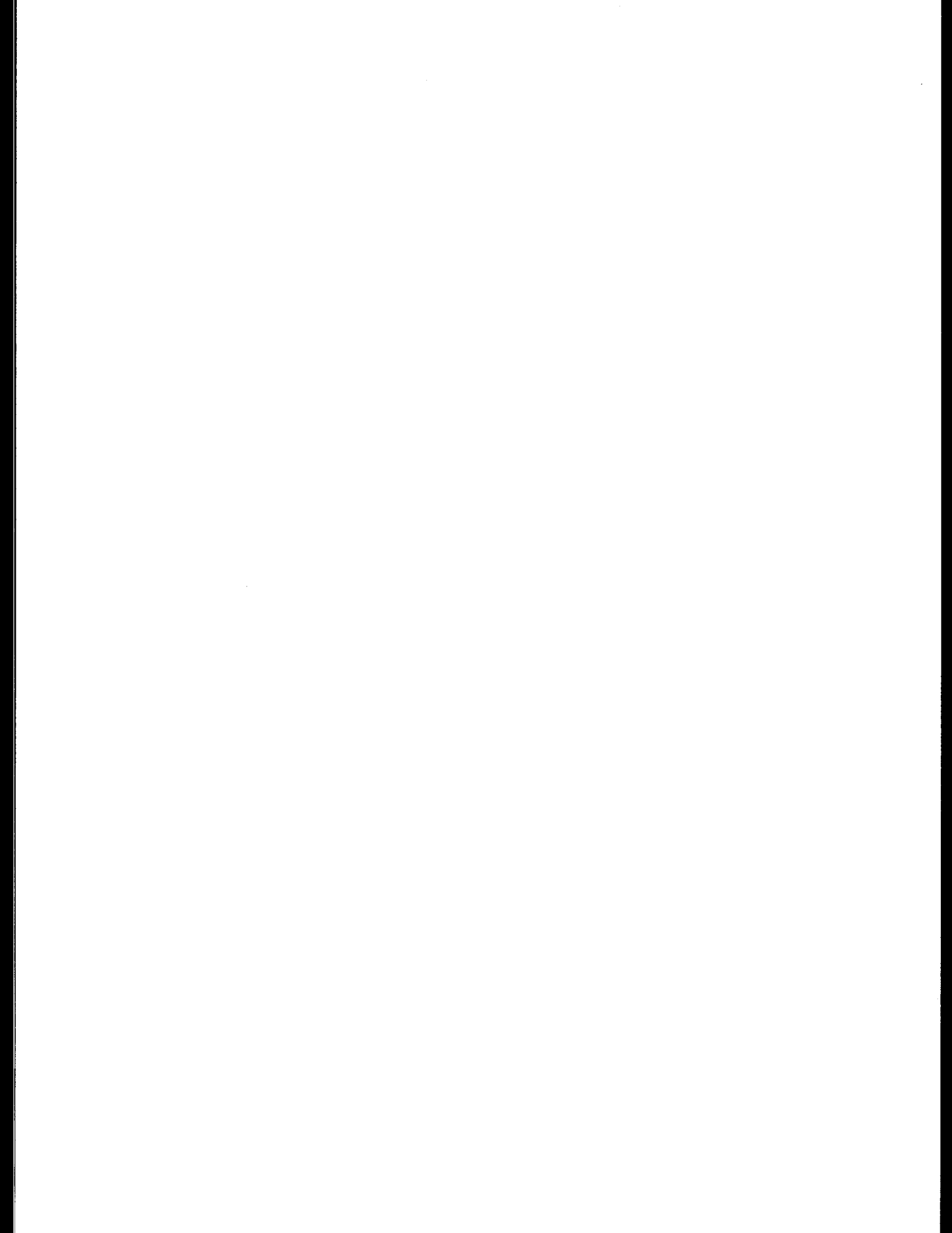
Området er regulert til byggeområdet for industri og omfattes av kommunedelplan for Akerselva miljøpark. Kommunedelplanens intensjon er å sikre et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vatreland. Eiendommene hører til delområde 7, Grünerbrua – Vaterland, hvor gjeldene eiendommer på vestsiden av elva er bevaringsverdige, og hvor det er lagt opp til friområde på begge sider av elva. I retningslinjene for planområdet legges det opp til et ønske om å få etablert et forsterket kulturtilbud mot elva i form av kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc. I tillegg er eiendommen i kommunedelplan for torg og møteplasser vist som et utviklingsområde der det ønskes nye torg/møteplasser

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformålet industri.

Da lokalen ble benyttet til industri fremsto området som utrygt og uten sosial kontroll på kvelds- og nattertid. Etter at kunstskolen, BLÅ og KEM kom til eiendommen har området endret karakter. Det er aktiviteter store deler av døgnet og fremstår nå som en hyggelig oase for kunst og kultur. Kommunedelplanene for Akerselva miljøpark og torg og møteplasser ble vedtatt etter at dette miljøet var etablert på eiendommen. Begge planene

side 1 av 2 Doc: 00-384 Bydel Grünerløkka.doc





legger opp til at denne aktiviteten skal videreføres.

Tiltaket påvirker ikke elven eller naturgrunnet.

Ved at kunstskolen får bli værende i omsøkte lokaler vil en sikre at eiendommen vil få den publikumsrettede profil som kommunedelplanene legger opp til. Med skolens aktivitet på dag- og ettermiddagstid og BLÅ sine aktiviteter på sen kveldstid oppnår en sosial kontroll og området fremstår som trygt og levende. Vi ber derfor Bydel Grünerløkka om en positiv forhåndsuttalelse.

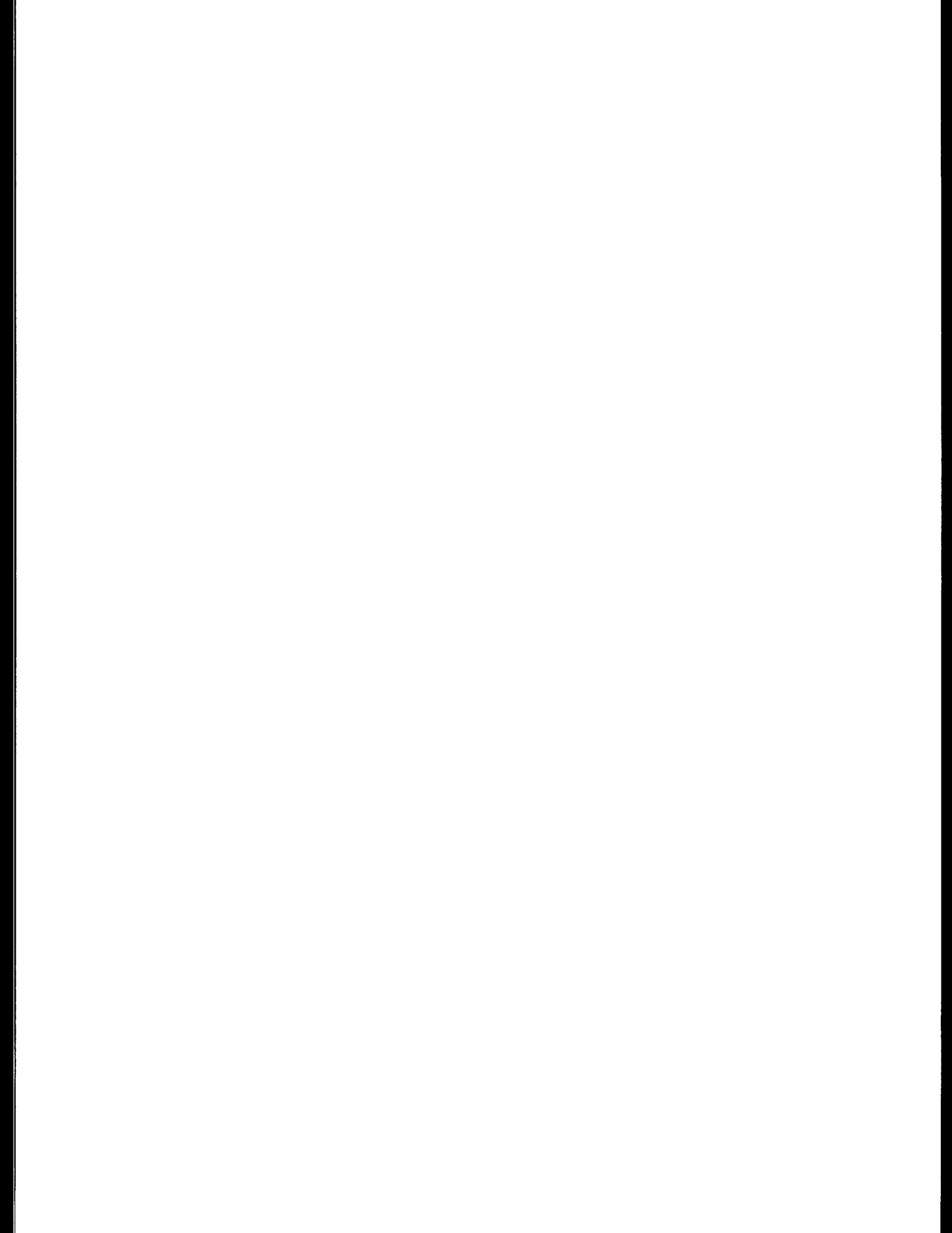
Med vennlig hilsen

Turid Magnor

Turid Magnor
FuthArk arkitekter AS

Vedlegg:
Situasjonskart
Referat fra forhandlingskonferanse







Bydel Grünerløkka
Pb. 2128 Grünerløkka
0505 Oslo

Oslo:29.01.10

Deres ref: 200901019-4
Vår ref 00-372
Revisjon:

SAK: Terrasse - Brenneriveien 9 • Gnr/Bnr 208/64

Vi viser til tidligere brev vedrørende forhåndsuttalelse angående terrasse på eiendommen Brenneriveien 9 og deres svar av 07.09.09.

02.09.09 var vi på eiendommen og så tiltaket.

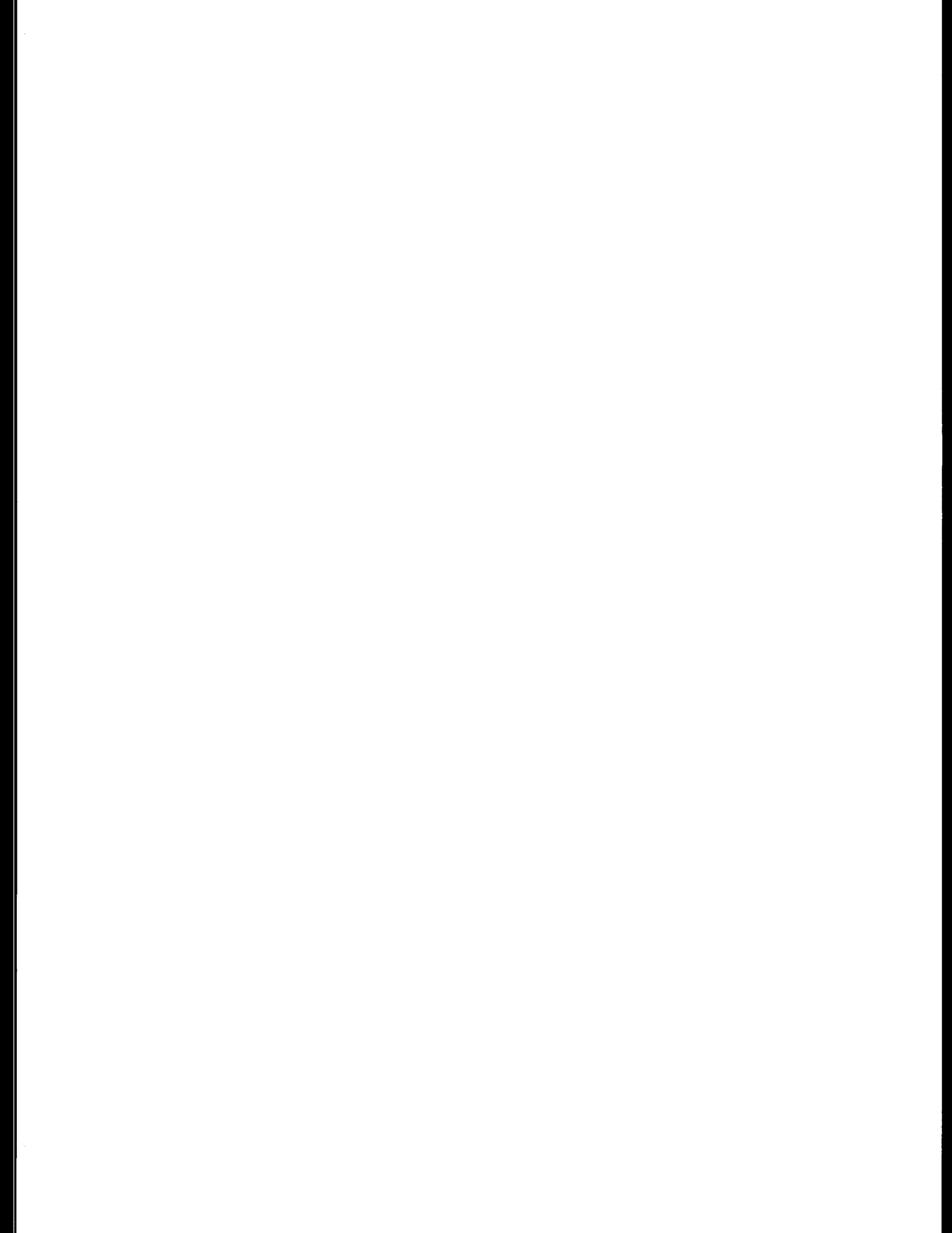
Tiltaket er nå fjernet.

Med vennlig hilsen



Kathrine Austlid
FuthArk arkitekter AS





10.87

Byggeområde for industri
 U 1.0 - 1.5
 S-2255, 28.7.77
 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

6643850

Brenneriveien

Akerselva

208/64

S-10287, 1.63

til Nedre

225/651
 Sosialområde bevering
 Industri
 S-2548, 15.91
 Se reg.best.

Byggeområde
 for industri
 U maks 1.2
 Geoms maks C-20
 S-2795, 12.8.85
 Se reg.best.
 Gr. forbehold

LAG
 REF.
 0303

208/63
 6.4

Sosialområde bevering
 Industri
 S-2548, 15.91
 Se reg.best

3/62

C+11

nr: 120853

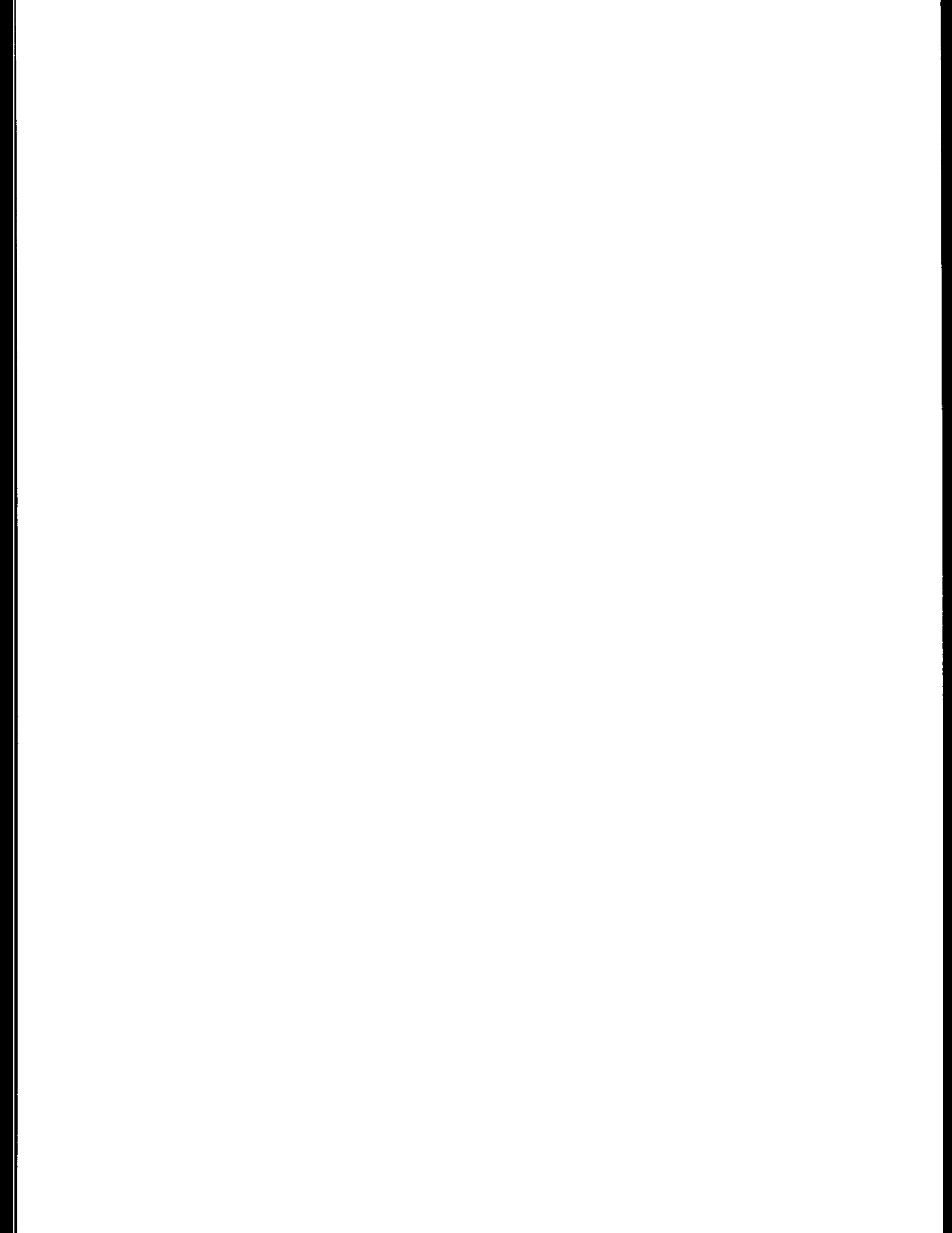
enneriveien 9

r: 1

4,KDP-5,KDP-BB

rt biologisk mangfold innenfor

BYGGEOMRÅDE	OVRENLIGE TILFØRSER	FARVEOMRÅDE	FELEKSNOMRÅDE
Bolger med tilhørende anlegg	Kjøvevei, parkering	Høyereisningsanlegg, ror- og bomstøt	Felles areal
Mer enn to formål innen samme område	Arbeidstøt	SPESIALOMRÅDE	Felles areal (parkering)
Forsøking, kontor, kino, teater o.l.	Forsøking, gang- og sykkelvei	Friluftsområde, parker o.s.	Felles areal, lekeplass, gårdsplass
Industri, lager, varietet	Sporvei, jernbane, kollektivtrafikk	Kommunalt teknisk areal, grav- og urneland	Felles areal, gangvei
Offentlig bygning	FREKSTOMRÅDE	LANDSKAPSMRÅDE	
Almennyttig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og slagbru, gartneri	Plan under behandling
SANDEKSNOMRÅDE			
Byggegrense		Kommunale planegrense	— x x — x x — x x
Planens begrensning		Markiegrense	— x x — x x — x x





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
03 FEB 2010
Saksnr.: 200915005-5
Arkivbet.: 175

Futhark arkitekter AS
Pb 8805 Youngstorget
0028 OSLO
post@futhark-arkitekter.no

Dato: 26.01.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200915005-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Na Stephansen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRENNERIVEIEN 9	Eiendom:	208/64
Tiltakshaver:	BLÅ	Adresse:	Brenneriveien 9 C, 0182 OSLO
Søker:	Futhark arkitekter AS	Adresse:	Pb 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Uteservering

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE 26.01.2010
BRENNERIVEIEN 9

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

Dato for forhåndskonferansen: 26.01.2010

Møtedeltakere:

FuthArk arkitekter:	Katrine Austlid, Turid Magnor.
Strykejernet Kunstscole:	Lise Brustad
Blå:	Gaute Haaversen, Paal Mangerud
Plan- og bygningsetaten:	Kjell Grønseth, Na Stephansen

Beskrivelse av tiltaket:

Det er ønske om å avklare forholdene på tomten. Det er to konkrete tiltak: kultursenteret Blå i 1. etasje, og bruksendring av Strykejernet Kunstscole i 2. etasje. Kunstscoleen har lokaler i hele bygget på sydsiden av Kultursenteret Blå (2 etasjer).

Blå har skiftet eier siden 2007. De nye eierne ønsker å ordne opp i forhold som ikke er godkjent før, f. eks. utearealene. FuthArk har sjekket i kommunes arkiv og kan ikke se at det foreligger tillatelse for Strykejernet. Det er derfor ønske om å rydde opp i forholdene og søke om bruksendring desom det er nødvendig.

Gjeldende plangrunnlaget for eiendommen:

Eiendommene med gnr 208 bnr 64 omfattes av reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.1977, og av Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark.



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

Eiendommen er regulert til byggeområde for industri i S-2255, tillatt U-grad 1,0-1,5. Endring i S-2937, vedtatt 01.10.87, forutsetter at bevaringshensyn ivaretas, og at berørte kommunale myndigheter kontaktes for å bringe klarhet vedrørende bevaringsinteresser.

Kommunedelplan Akerselva Miljøpark sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Eiendommene hører til delområde 7, Grünerbrua – Vaterland, hvor gjeldende eiendommer på vestsiden av elva er bevaringsverdige, og hvor det er lagt opp til friområde på begge sider av elva.

Pågående planarbeid for eiendommen:

Det er fremmet forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005–2020. Eiendommen ligger her innenfor et område avsatt til institusjonelt utviklingsområde – område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger.

Dele- og byggeforbud: Ingen

Behov for planendring: Ingen

Veiopparbeidelse, byggeavstand til vei, avkjørsel: Ingen

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med regulert formål industri. Det må derfor søkes om dispensasjon fra regulert formål industri til nytt formål i medhold av plan- og bygningslovens § 19. Begrunner som tilsier at kommunen skal kunne godkjenne annet formål enn industri må oppgis.

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene:

Det må redegjøres nærmere for estetisk utforming og materialvalg for utvendige bygningsmessige arbeider sett i forhold til bebyggelsen på stedet. Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Dette innebærer at Byantikvarens uttalelse må foreligge før det kan tas stilling til søknaden.

Uttalelse fra annen myndighet:

Det må foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka, Byantikvaren og Friluftsetaten før det kan fattes vedtak i saken.

Tidligere saker på eiendommen:

- **199703506 - Byggesak:** Approbasjon for bruksendring av fabrikklokaler til jazzklubb med servering, 360 m², ble gitt 02.12.1997.
- **200507000 Brannteknisk oppgradering, sikring av bygg:** Installering av sprinkleranlegg i eksisterende bygning (alle bygninger på eiendommen).
- **200512627 Uteservering unntatt søknadsplikt:** Tiltaket er oppgitt til å omfatte etablering av uteservering for Brenneriveien Jazzhus AS. Det ønskes å sette ut 17 bord og 68 sitteplasser. Uteservering ønskes oppført på privat eiendom som er knyttet direkte til et godkjent serveringssted. Alle installasjoner, som kjøkken, disk og toaletter, må være i de etablerte lokalene. Det forsettes at det ikke plasseres permanente konstruksjoner som plattinger eller gjerd. Alle møbler skal fjernes og lagres et annet sted utenom åpningstid.

- **200603025 - Forhåndskonferanse:** Tilbygg av bardisk med tak over. Tilbygget skal stå hele året, men skal utføres slik at det lett kan fjernes. Magnus Ulvik, Brenneriveien Jazzhus AS og Jesper Lind, Brenneriveien Jazzhus AS. Tiltaket er søknadspliktig.
- **200813746 - Forhåndskonferanse:** Tak over uteservering – Blå. Tiltaket vil være avhengig av dispensasjoner (fra formålet industri, fra pbl § 70-2 vedrørende avstand til nabogrense). Tiltaket krever uttalelse fra Bydel Grünerløkka, Byantikvaren og Friluftsetaten.
- **200904241 - Forhåndskonferanse:** Etablering av en terrasse mot elven på sydsiden av broen. Tiltaket vil være avhengig av dispensasjoner fra formålet industri. Plan- og bygningsetaten mener at det er terrassen/uteserveringen som medfører et inngrep i eksisterende terreng som er strid med intensjonen i kommunedelplan for Akerselva miljøpark. Inngrep i området omfattes av Akerselva miljøpark og må derfor vurderes grundigere i et planinitiativ.
- **200911283 - Forespørsel:** Bruksendring av Strykejernet Kunstscole er søknadspliktig.

Meldings- eller søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Plan- og bygningsetaten anbefaler å søke som søknad om rammetillatelse.

1. Bruksendring av Strykejernet Kunstscole
2. Etablering av uteservering

Saksbehandlingstid:

Kommunen har en frist på 12 uker til saksbehandling. Denne fristen gjelder ikke for byggesaker hvor det er søkt om dispensasjoner.

Plan- og bygningsetatens øvrige kommentarer:

- Tegnemateriale: Opprinnelig plantegninger og tegninger som viser ny situasjon.
- Ansvarsrett: det kreves ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjektering og ansvarlig kontrollerende for utførelse.
- Viktig fagområder: Brannprosjektering (rømning), tilrettelegging for bevegelses- og orienteringshemmende, støy, estetikk.
- For uteserveringen er det viktig å se tilpasning til eksisterende bevaringsverdige fasader.
- Søknad for Strykejernet Kunstscole og søknad for uteservering Blå må sendes inn raskest mulig fordi det ikke foreligger godkjenninger for deler av virksomhetene.

Gebyr:

Meldings- og søknadspliktige 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:.....

Lise Brustad Paul Kjørnes

Underskrift ansvarlig søker:.....

Kathrin Antton

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

Kjell Grønseth
saksbehandler

Na Stephansen
saksbehandler

Kopi til:

BLÅ, Brenneriveien 9 C, 0182 OSLO, mu@rikskonsertene.no
Strykejernet Kunstscole v/ Lise Brustad, Brenneriveien 9, 0182, OSLO