



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

23 FEB 2010

Saksnr.: 201000235-1

Arkivbet.: 531

Bydel Grünerløkka
Pb 2128 Grünerløkka
0550 OSLO

Dato: 22 FEB. 2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806128-18 Saksbeh: Arne H. Trollstøl
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: HAUSMANNNS GATE 22 OG 24 Eiendom: 208/290/0/0
Tiltakshaver: Oslo 1. Baptistmenighet Adresse: Hausmanns gate 22, 0182 OSLO
Søker: Frode Soløy siv. ing. Adresse: Sofies gate 60, 0168 OSLO
Tiltakstype: Kirker m.m. Tiltaksart: Bruksendring

KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG - HAUSMANNNS GATE 22 OG 24

Plan- og bygningsetaten har 23.09.2008 gitt avslag på søknad om brusendring fra kontor til bolig/bokollektiv i Hausmannsgt. 22 og 24 4 etg, da en ikke fant å kunne dispensere fra gjeldende reguleringsplan, og at lokalene ikke tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift. Avslaget er påklaget av Advokatfirmaet Haavind Vislie v/ adv. Svein, A Pihlstrøm datert 07.11.2008. Det anføres her at omreguleringen ikke er i direkte strid med foreliggende plan da planen ikke tar direkte stilling til et delte formål innefor samme bygg, og at de tekniske mangler lar seg enkelt rette.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til offentlig/allmennyttig formål i reg. plan for Østre Elvebakke 2 mfl, Elvebakken videregående skole, S-3914 vedtatt av bystyret 19.06.2002.

Eiendommen er en eksisterende kirkebygning på fire etasjer m/ loft og med fasade ut mot Hausmannsgate. Den aktuelle saken gjelder dispensasjon fra byggeområde for allmennyttig formål (undervisning religionsutøvelse, bydelsfunksjoner) i forbindelse med bruksendring til bolig.

Søknad om rammetillatelse

Søknaden omfatter bruksendring av 4 etg. fra kontor til boligformål. Det ble søkt om etablering av bofellesskap med 5 soverom, felles oppholdsrom, kjøkken og egen vaktmesterhybel. Etasjen brukes i dag



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

til beboelse uten at bruksendringen er godkjent. Søknaden er en oppfølging av sak 200704802 om ulovlige forhold hvor det er åpnet for å søke om å få godkjent bruksendringen i ettertid. Søknaden krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål. Dersom ikke bruksendringen godkjennes vil den verserende ulovlighetsaken bli gjennomført.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger ikke uttalelser fra andre myndigheter.

Protest

Det foreligger ikke protester

Avslag

Søknaden er avslått i vedtak datert 23.09.08. Det var søkt om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplanen. Gjeldene formål er byggeområde for allmennyttig formål (undervisning, religionsutøvelse, bydelsfunksjoner). Avslaget er begrunnet med at det ikke kan ses å foreligge særlige grunner etter pbl § 7. Det er vurdert både i forhold til anførsel om at lokalene tidligere har vært benyttet til bolig(fra 1919 -2958) og at "inntekter fra utleie gir menigheten muligheter for å ta seg av bygningens stell og vedlikehold."

Det følger av avslaget at følgende forhold har vært avgjørende:

" En er generelt tilbakeholden med å dispensere fra en så vidt ny reguleringsplan og særlig for en bruk som ligger så langt fra det regulerte formål. Her er det i planarbeidet også uttrykkelig kommet frem at det ikke har vært aktuelt å vurdere boliger i kvartalet. "

Klage

Avslaget er påklaget av Advokatfirmaet Haavind Vislie v/ adv. Svein A Pihlstrøm 07.11.2008 på vegne av tiltakshaver.

Det er gitt utsettelse med klagefristen til 10. november. Klagen anses således å ha innkommet i rett tid.

Det anføres i klagen:

- Det som er vurdert i avslaget er boliger i kvartalet som selvstendig nytt byggeformål. Dette er en helt annen problemstilling enn bruksendring av 4. etg fra kontorer til utleie hybler.
- Utad fremstår kirkebygget som et hele mens 4. etg utgjør en selvstendig del av bygget uten direkte forbindelse til kirkesal og andre rom med bruksmessig tilknytning til kirkesalen.
- Det er til klagen vedlagt notat som dokumenterer at lokalene tilfredsstillers teknisk forskrift, herunder krav til lysforhold
- Eventuelt vil aktuelle krav i TEK kunne stilles som vilkår i forbindelse med en dispensasjon for bruksendring.

Det fremgår i tilknytning til pkt a-d følgende i klagen:

Ad pkt a)

" Staten påpeker at det i planarbeidet uttrykkelig skal ha kommet frem at det ikke har vært aktuelt å vurdere boliger i kvartalet. Det må i tilfelle være som selvstendig, nytt byggeformål og gjelder i så fall en helt annen problemstilling enn å tillate omdisponering av eksisterende 4. etasje i kirkebygningen fra kontor til utleie av hybler (boligformål). "

Ad pkt c:

" Plan og bygningsetatens har i sitt vedtak vist til , eller uttrykt usikkerhet om 4 etg, tilfredsstillers Teknisk forskrift med hensyn til lysforhold mv. Jeg vedlegger i den forbindelse et notat om lys og lysforhold i Hausmannsgt. 22 utarbeidet 27 oktober 2008 der det rom for rom er oppgitt arealstørrelse og vindusareal.

I følge notatet tilfredsstiller de fleste rommene krav til lysforhold i TEK 8-3 med minimum 10% glassareal i forhold til bruksareal."

Når det gjelder lydforhold heter det:

"Beregninger av vinduene i hyblene som vender ut mot Hausmannsgt. Viser at dagens fasade oppfyller kravene til klasse D i NS 8175"

Utsatt iverksetting av vedtak

Det gis oppsettende virkning i forhold til verserende ulovlighetssak (200704802). Denne blir da ikke gjennomført før det foreligger endelig vedtak i denne klagesaken.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

De anførselene som er gjengitt i klagen er ikke nye og er i det alt vesentlige vurdert tidligere i forbindelse med avslaget.

Det fremgår bla av avslaget.:

"Eiendommens historiske bruk er et moment som til en viss grad kan vektlegges. Det er her snakk om forholdsvis ny reguleringsplan, vedtatt 19.06.2002."

Når det gjelder fortolkningen av planen er det tatt hensyn til at den er relativt nylig vedtatt. Dette er uttrykk for en generell regel om at nye planer i utgangspunktet skal respekteres. Det skal således en klar overvekt av hensyn til for å fravike en slik plan.

Det er i vedtaket også vist til den saksfremstillingen som fulgte planen. Det fremgår bla. her:

"Det vil ofte være en kvalitet for et strøk med en flerfunksjonalitet. Skolen og Baptistkirken blir her en del av kulturfunksjonene i området. Det har ikke vært aktuelt å vurdere egnetheten for boliger i kvartalet, idet hele planens intensjon er å legge til rette for samling av Elvebakken skole. Byrådet ønsker en kulturell relatert sambruk av skoler med lokale tilbud utover vanlig skoletid. Dette er sikret i planen ved underformål til bydelsfunksjoner."

Begrepet "boliger i kvartalet" må etter en naturlig forståelse også anses å omfatte boliger/hybler i deler av bygninger. Med den aktuelle beliggenhet vil det vel for øvrig aldri vært aktuelt å regulere hele eller større deler av kvartalet til bolig.

Det ovenfor angitte utdraget må etter en naturlig forståelse også anses å utelukke blandet bruk slik det anføres i klagen.

Det kan derfor ikke anses å være grunnlag for klagerens fortolkning av dette utsagnet. Bruk til bolig i deler av området så vel som i deler av bygninger har aldri vært vurdert som aktuelt.

Når det gjelder anførselene i forhold til TEK vil disse måtte vurderes på nytt i lys av mottatte dokumentasjon dersom BU finner å kunne gi dispensasjon.

Etter en vurdering av alle hensyn i saken; finner derfor Plan- og bygningsetaten å måtte fastholde avslaget.

Vedtakskompetanse

BU har kompetanse til å behandle dispensasjoner fra gjeldene plan. Øvrige forhold skal i klageadgangen avgjøres av Fylkesmannen. I den aktuelle sak er det kun endring av bruk fra kontor til bolig/utleiehybler som skal vurderes av BU.

Forslag til vedtak

"Bydelsutvalget ved Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 23.09.2008 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder reguleringsformål.

Klagen fra Advokatfirmaet Haavind Vislie AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

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

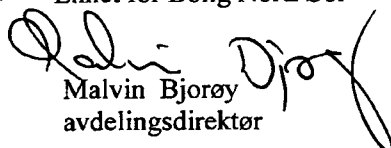
Trykte vedlegg:

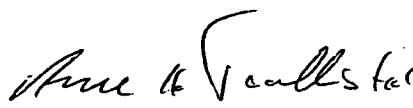
1. Reguleringskart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Situasjonsplan
- 4/10 Tegninger, Fasader
11. Søknad om rammetillatelse
12. Avslag på søknad
- 13/16 Klage

Utrykte vedlegg

Ingen

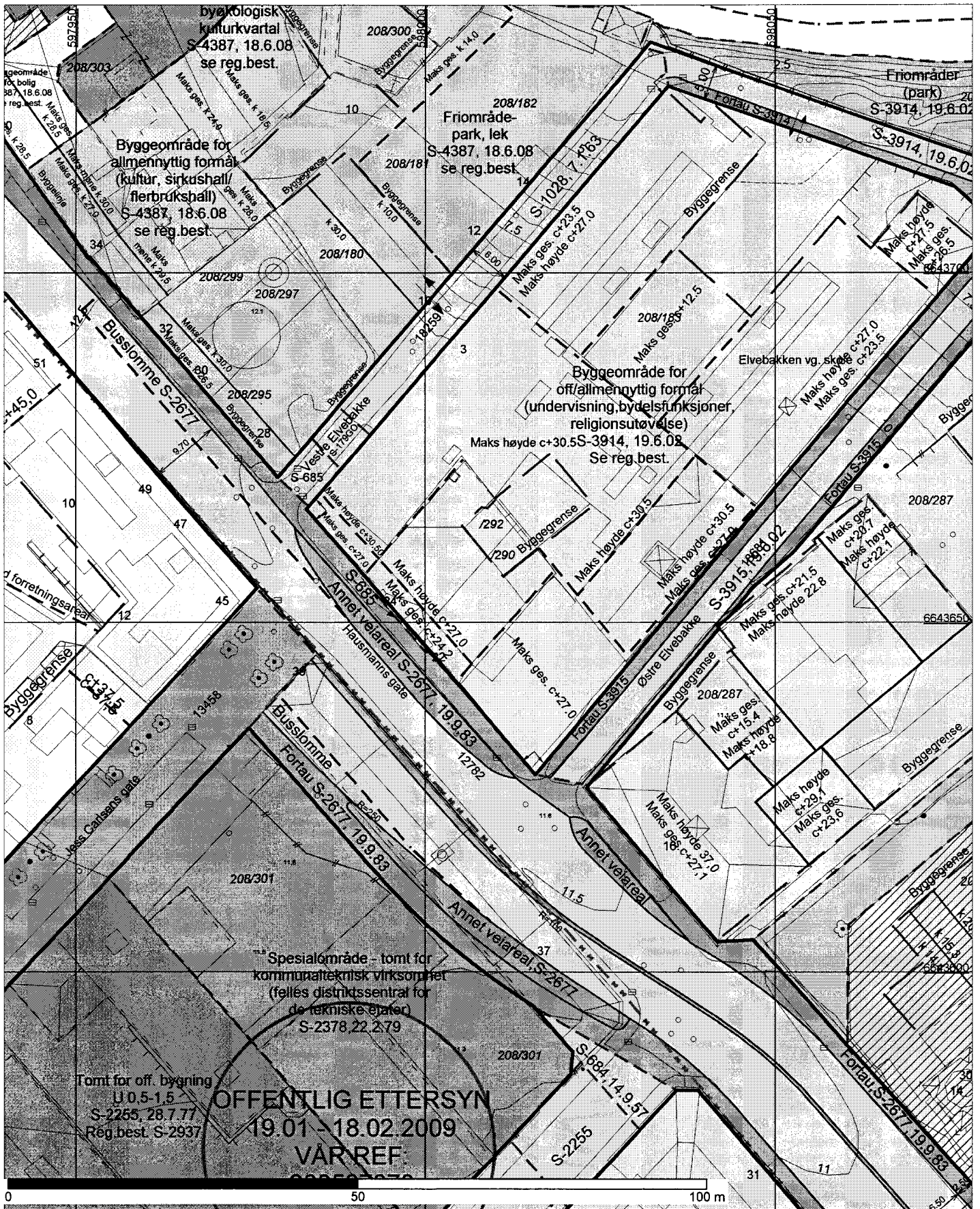
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst


Malvin Bjørøy
avdelingsdirektør


Arne H. Trollstøl
saksbehandler

Kopi til:

Frode Soløy siv. ing., Sofies gate 60, 0168 OSLO, frode@soloy.no
Oslo 1. Baptistmenighet, Hausmanns gate 22, 0182 OSLO, oslo1@baptist.no
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS, P.b. 359 Sentrum, 0101 OSLO, post@haavind.no



OFFENTLIG ETTERSYN
19.01 - 18.02.2009
VÅR REF. 0000000000

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500
Original: A3

Dato: 09.02.2010

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer:
Referanse:
Objektnummer:
Bruker: Normal
Kan ikke brukes til byggesøknad
KDP-BB, KDP-13, KDP-4, KDP-5

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FROMRÅDER	RELLEKOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjøreevei, parkering	Høyepenningsanlegg, ras- og flomfare	Felles avkjørsel
Mer enn to formål innen samme område	Annet veiareal	SPELLOMRÅDER	Felles areal (parkering)
Forretning, kontor, kino, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Friluftsområde, parkbelle m.m.	Felles areal, leksplass, gårdsplass
Industri, lager, verksted	Sporvei, jernbane, kollektivfelt	Kommunalteknisk areal, grav- og urnekund	Felles areal, gangvei
Offentlig bygning	FROMRÅDER	LANDBRUKSOMRÅDER	
Allmenntilgjengelig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	Plan under behandling
STREKSMARKER			
Byggegrense	-----	Kommunedelplan-grense	-----
Planens begrensning	-----	Merkagrense	-----

Internett: <http://www.pba.oslo.kommune.no>
Bestillingstjeneste: <http://www.byggesak.com/bestillingstjeneste>

Reguleringsbestemmelser for
ØSTRE ELVEBAKKE 2 MFL, ELVEBAKKEN VIDEREGÅENDE SKOLE
Gnr. 208/ bnr. 183, 288, 290, 292

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00119 og datert 04.09.01.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for offentlig/ allmenntilgjengelig formål (undervisning, bydelsfunksjoner, religionsutøvelse)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau)
- Friområde (park).

§ 3

Byggeområde

Plassering og høyde:

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks.høyder. Oppbygg for luftinntak/ utlufting ved ventilasjonssjakter og tekniske innstallasjoner kan ligge maks 2 m over maks høyde.

I 1.etasje mot Hausmanns gate skal hjørnet mot Østre Elvebakke trekkes tilbake i en 45 graders vinkel. I 1.etasje mot Vestre Elvebakke skal inngangspartiet trekkes tilbake ca 2,4 meter.

Ved beregning av bruksareal for teoretisk plan skal etasjehøyden settes til 3,5m (ikke 3m). For saler med høyde over 3,5m som benyttes til aula, undervisnings-, kultur- og idrettsformål, regnes ikke BRA for teoretisk plan. For bruksareal under terreng hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng er mellom 0,5m og 1,5m medregnes 50% av arealet. Der hvor tilsvarende avstand er mindre enn 0,5m medregnes arealet ikke. Åpent areal som omfatter pergolaer og overdekning av sykkelstativer, skal ikke regnes inn i bruksarealet. Det skal ikke regnes tillegg i bruksareal for parkeringsplasser.

Området tillates med bakgrunn i dette bebygget med T-BRA=16.000 m².

§ 4

Utforming

Ny bebyggelse skal utformes slik at den sammen med eksisterende bebyggelse som skal inngå danner en god helhet mht dimensjonering, detaljering og materialbruk. Dette konkretiseres ved at fasader mot gate utformes med vinduer satt inn i pussede flater og med en utforming av 1.etasjefasaden som tar opp materialvalg fra eksisterende bygg (stenfasade/ fasadetegel eller lignende). Mot indre gårdsrom kan fasadene gis en friere og åpen utforming med stort innslag av glass/ vinduer med god gjennomlysningsmulighet til bakenforliggende korridorer/ ganger og andre bruksrom uten direkte dagslys. Tårn på eksisterende bygg som skal inngå i planen tillates.

Oppstilling av søppelcontainere skal skje i eget avfallsrom.

§5

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvarens til uttalelse.

§6**Utomhusplan**

Utomhusplan i mål 1:500 skal utarbeides i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Planen skal også omfatte offentlig veiareal og friområde.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering og utforming, eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, varelevering, gang- og sykkelveier, parkering for biler, motorsykler og sykler, anlegg for uteopphold, idrett/ lek og rekreasjon, forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle støyskjermingstiltak, sikringstiltak, materialbruk, belysning, utendørs møblering, plassering av søppelcontainere, anlegg for el- / tele samt tilpasning til tilstøtende friområder og til omgivelsene forøvrig. Ved behov for ytterligere redegjørelse kan utomhusplan i mer detaljert målestokk kreves for deler av planområdet. Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Utomhusanlegg i henhold til godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

§7**Atkomst, parkering**

Atkomst for vareleveranser og driftstrafikk skal skje som vist med piler på planen.

Det skal avsettes 5 parkeringsplasser inkludert 1 plass for handikappede på egen grunn.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering.

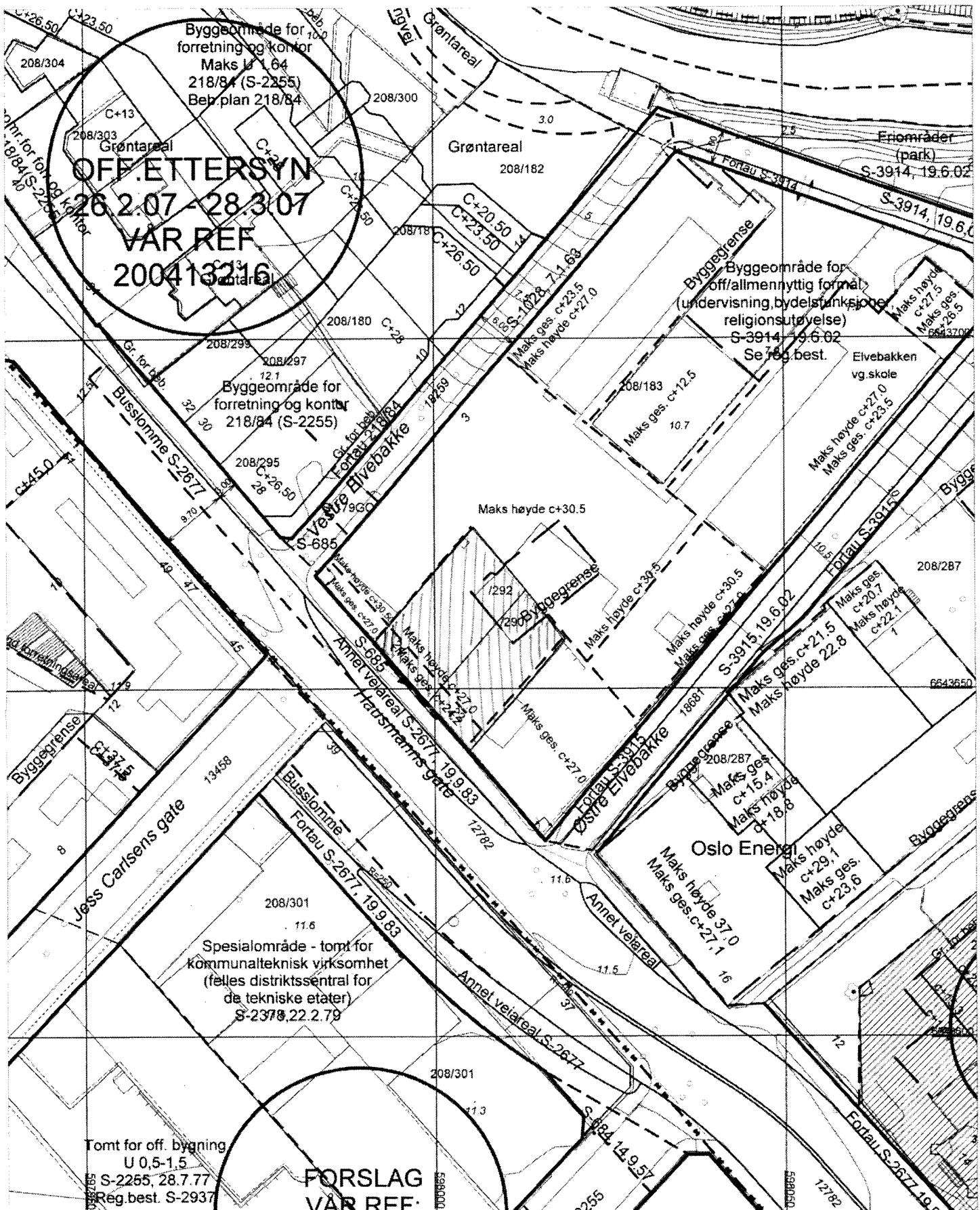
§8**Forurensning og innemiljø**

Krav til sikring mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv. Overskrides grenseverdiene, må støyskjermende tiltak iverksettes.

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensingen overstiger grenser som er anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til "Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv" (nyeste utgave) og Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for innemiljø" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende forskrift og rapport.

*** Slutt på S-3914***



Plan- og bygningssetaten

N

Målestokk 1:500 Dato 31.01.2008

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 110962

Referanse: BRUKSENDRING AV EN ETASJE / Hausmannsgate 22

Objektnummer: 1

Bruker: EOP

KDP-13, KDP-4, KDP-5, KDP-BB

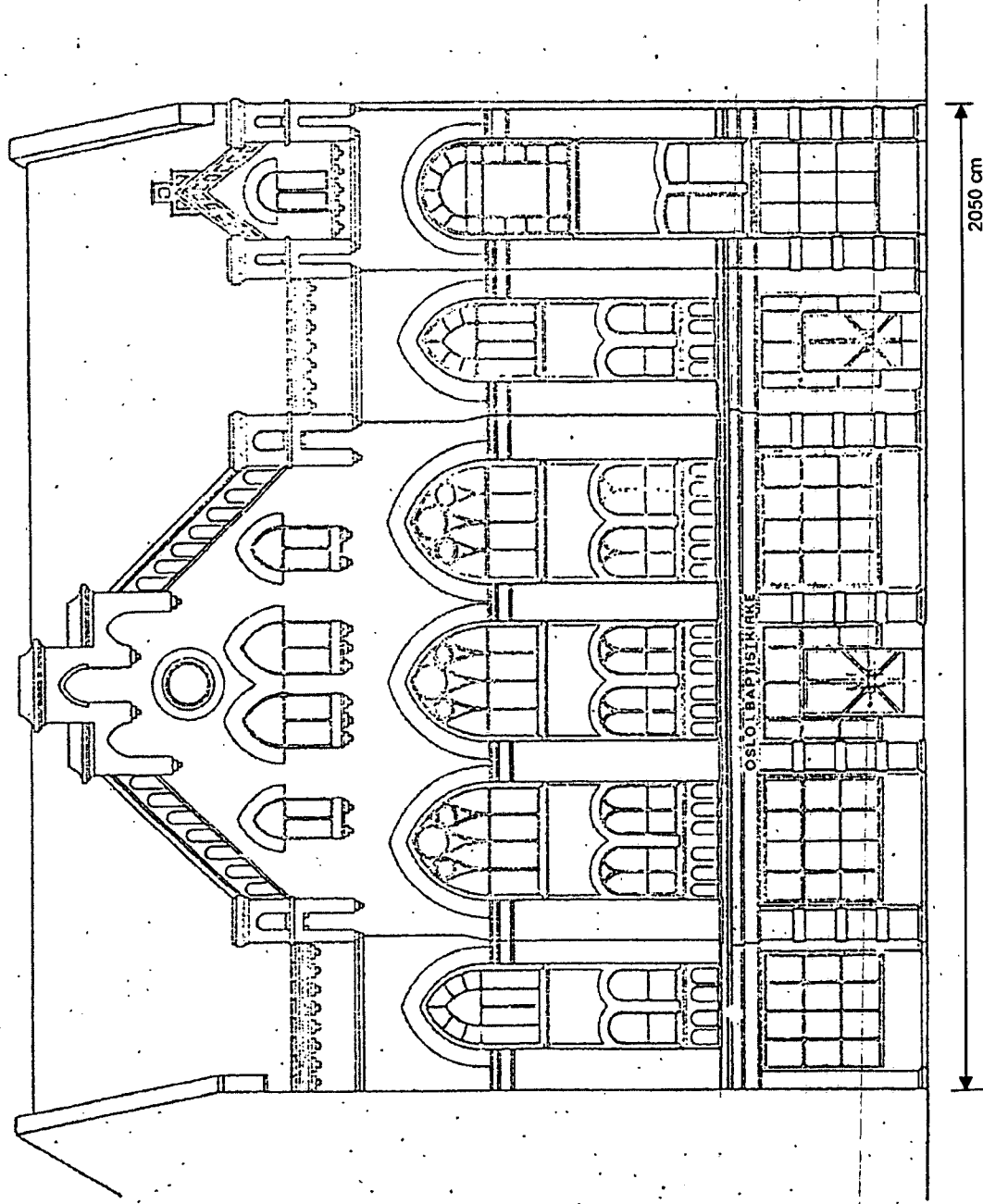
Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

VEDLEGG D1 til søknad om bruksendring.

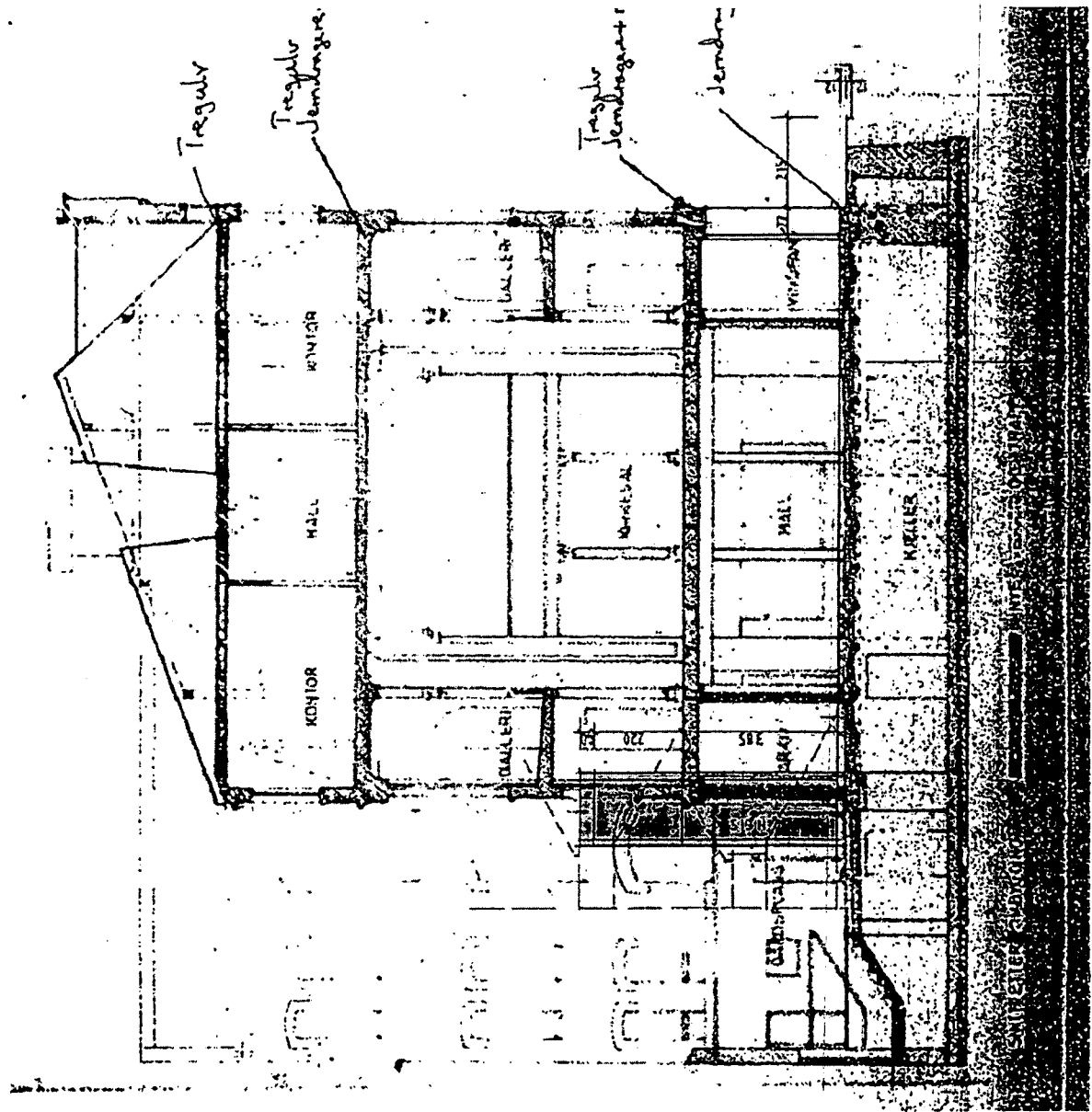
SIV.ING. FRODE SOLOY A/S

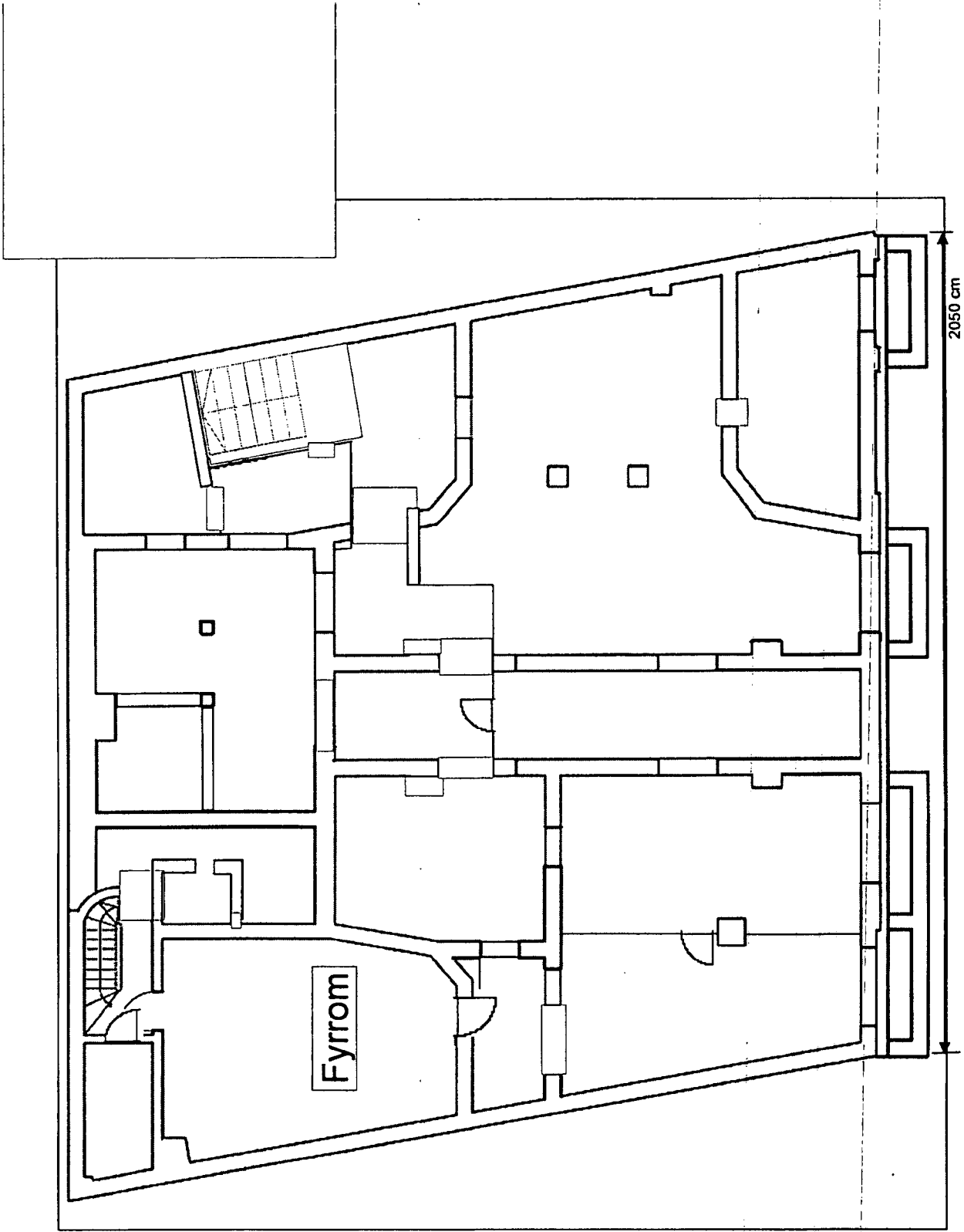
Oslo 01.05.2008

Beskrivelse:	
Nr.	
Dato:	
Revidert dato:	
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune	

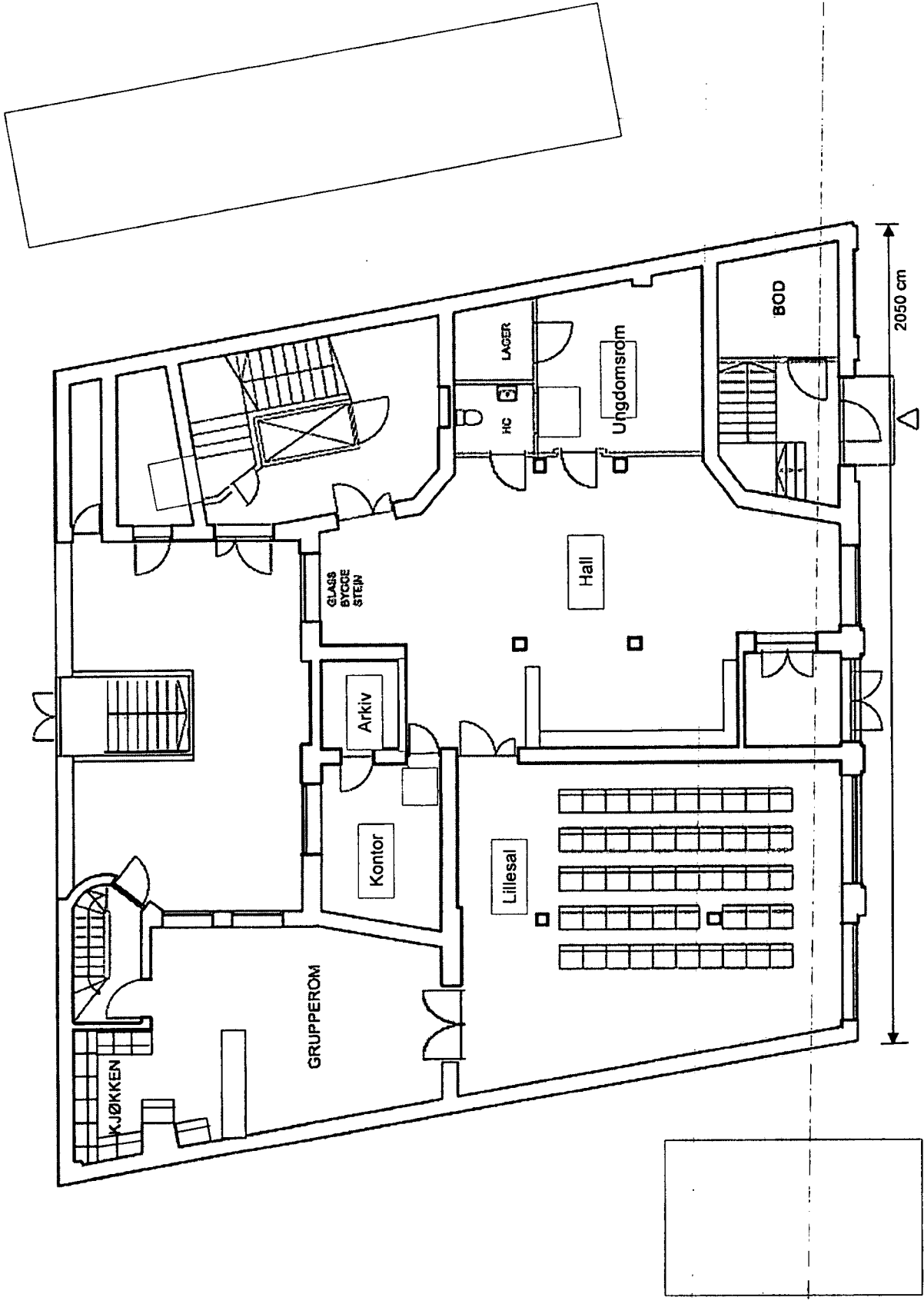


Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Fasade Mål 1:100 Dato 30.04.2007

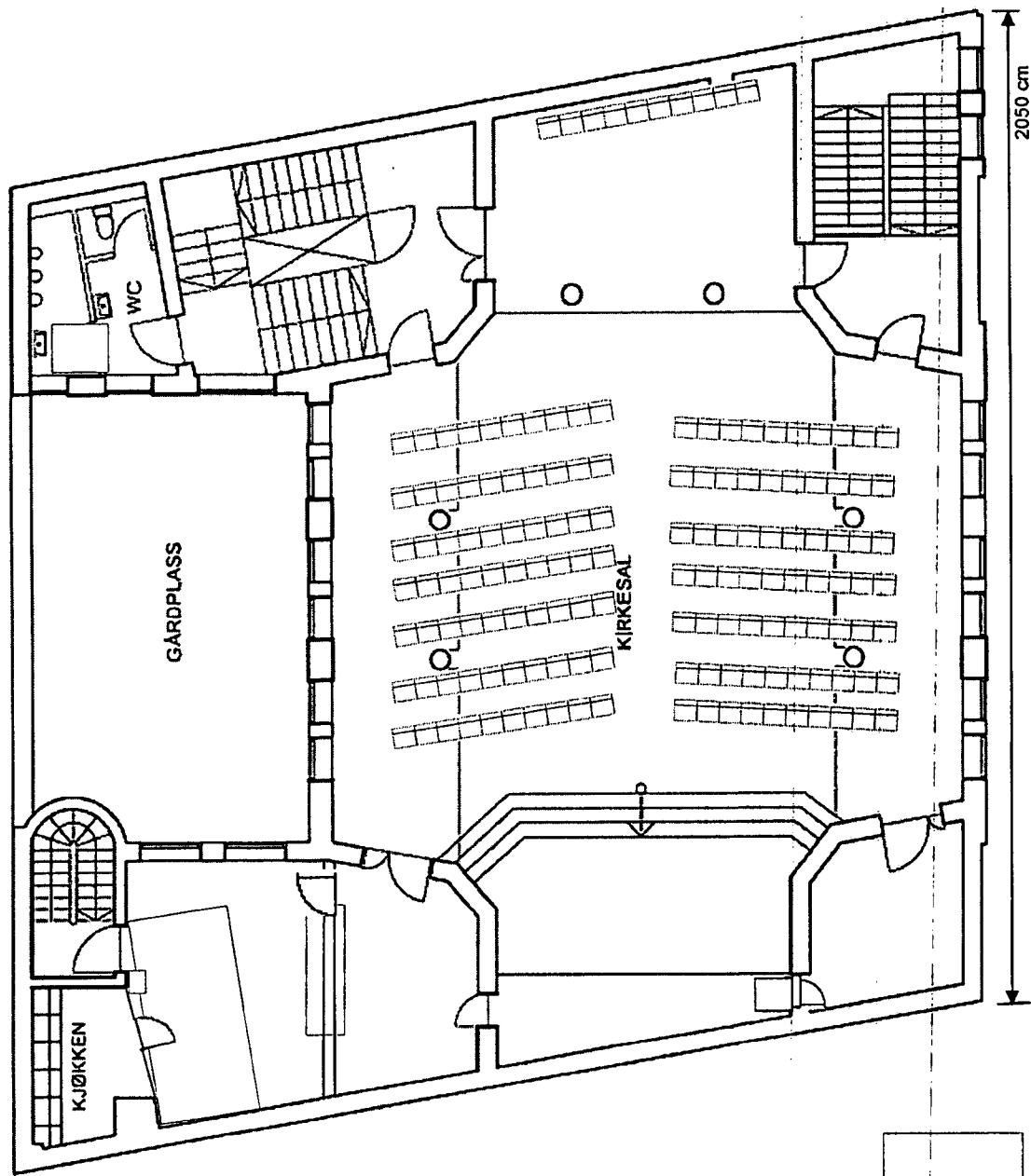




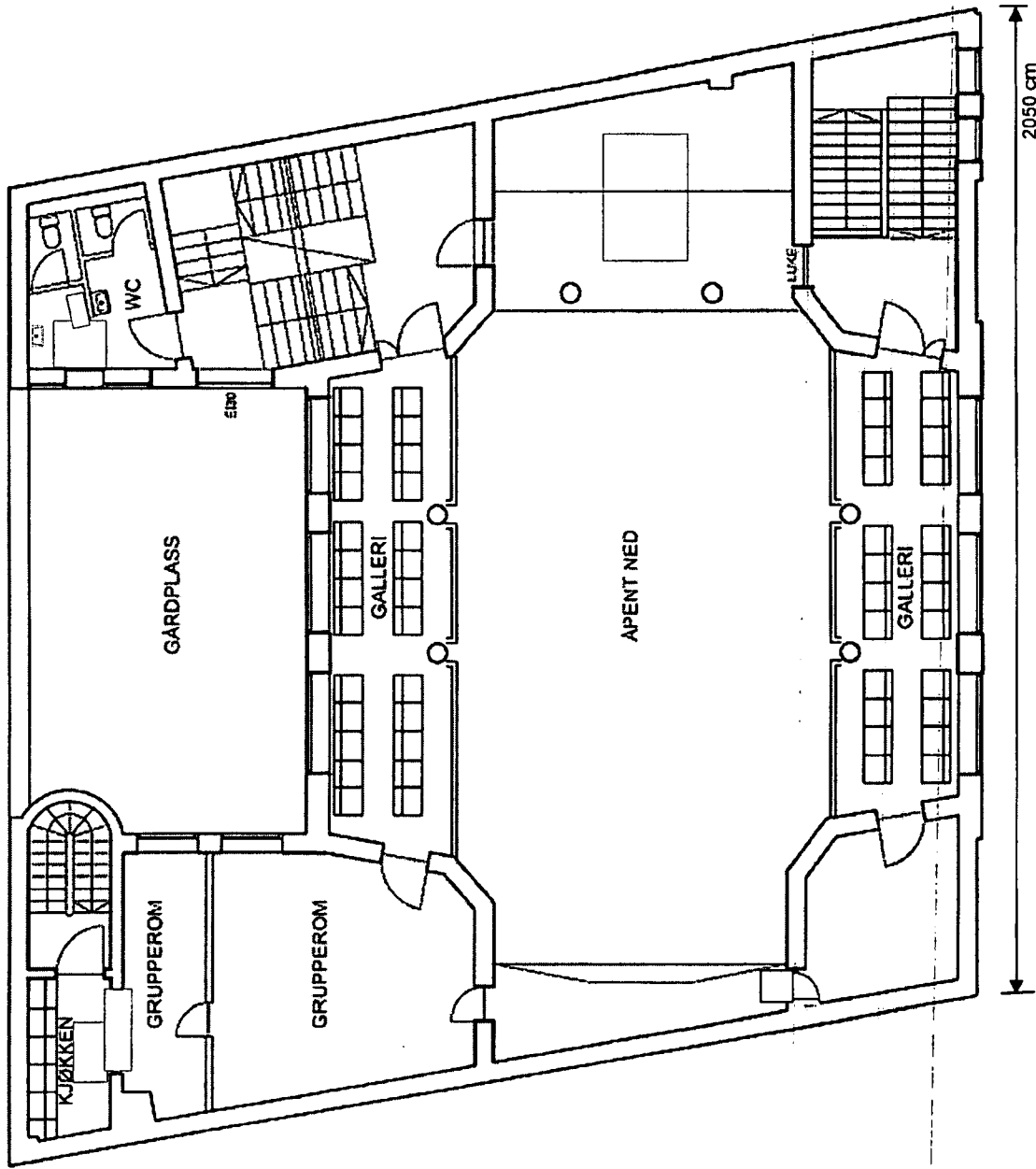
Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan underetasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007



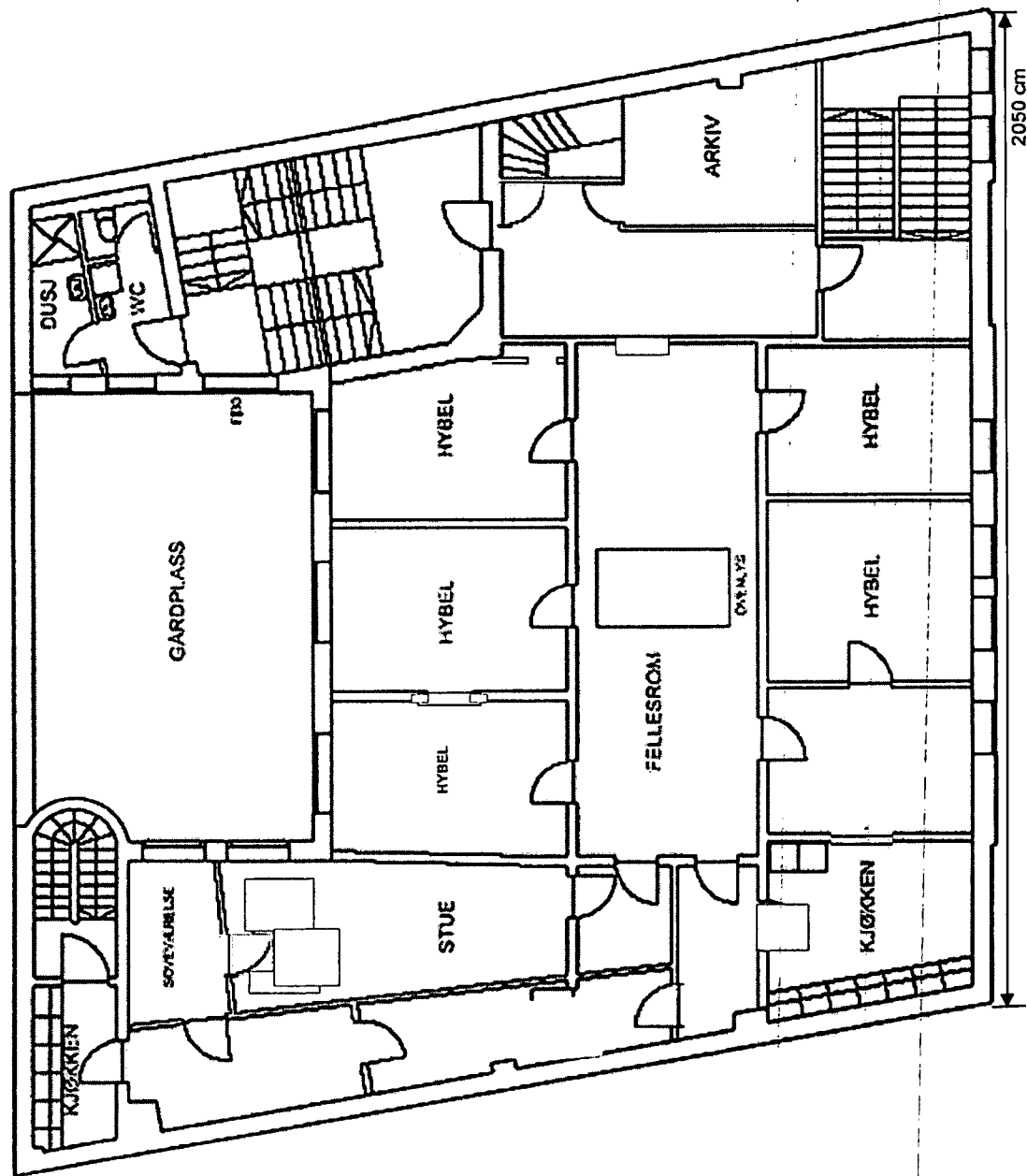
Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 1. etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007



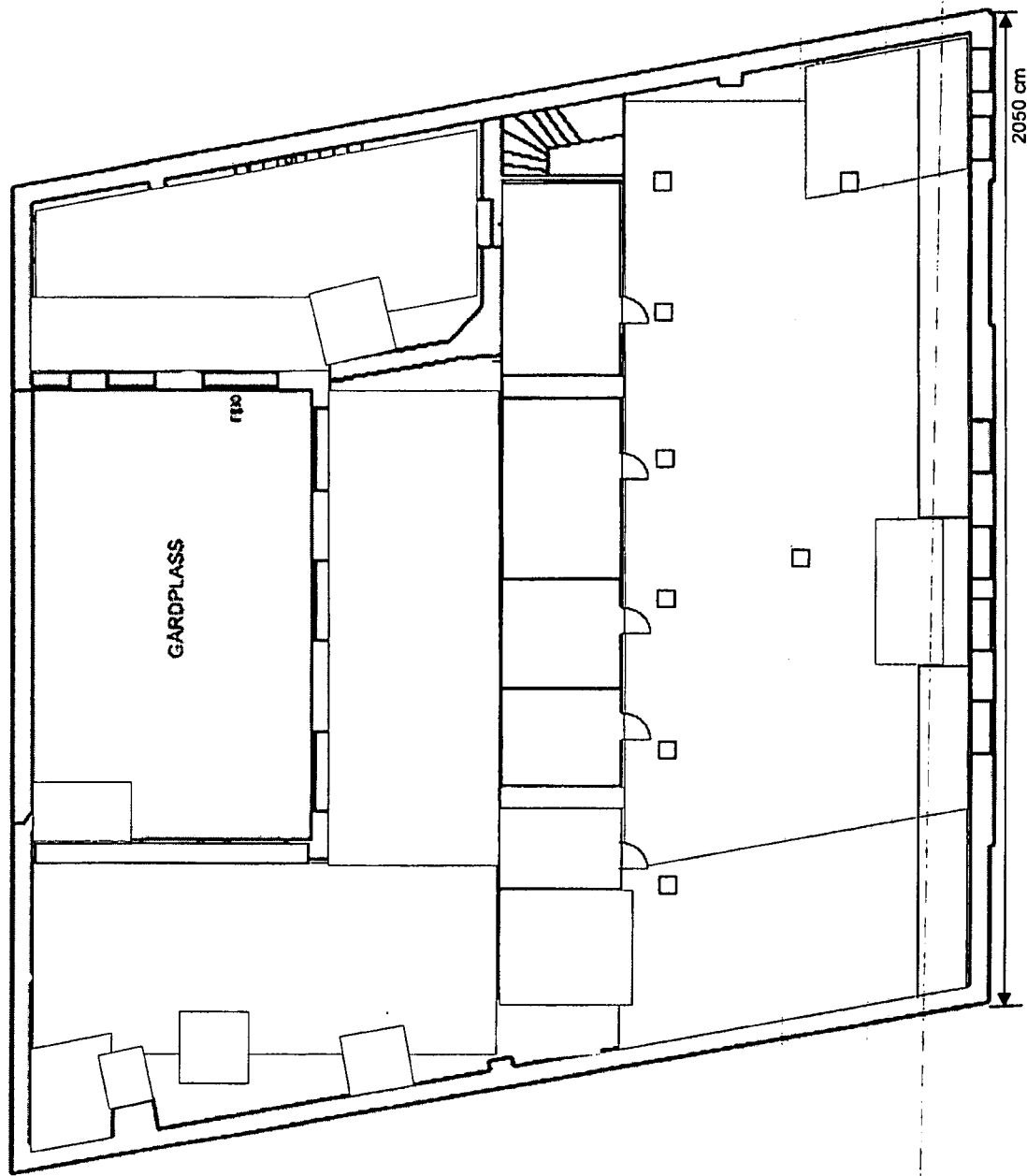
Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 2 etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007



Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 3 etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007



Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 4 etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007



Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan loft Mål 1:100 Dato 30.04.2007

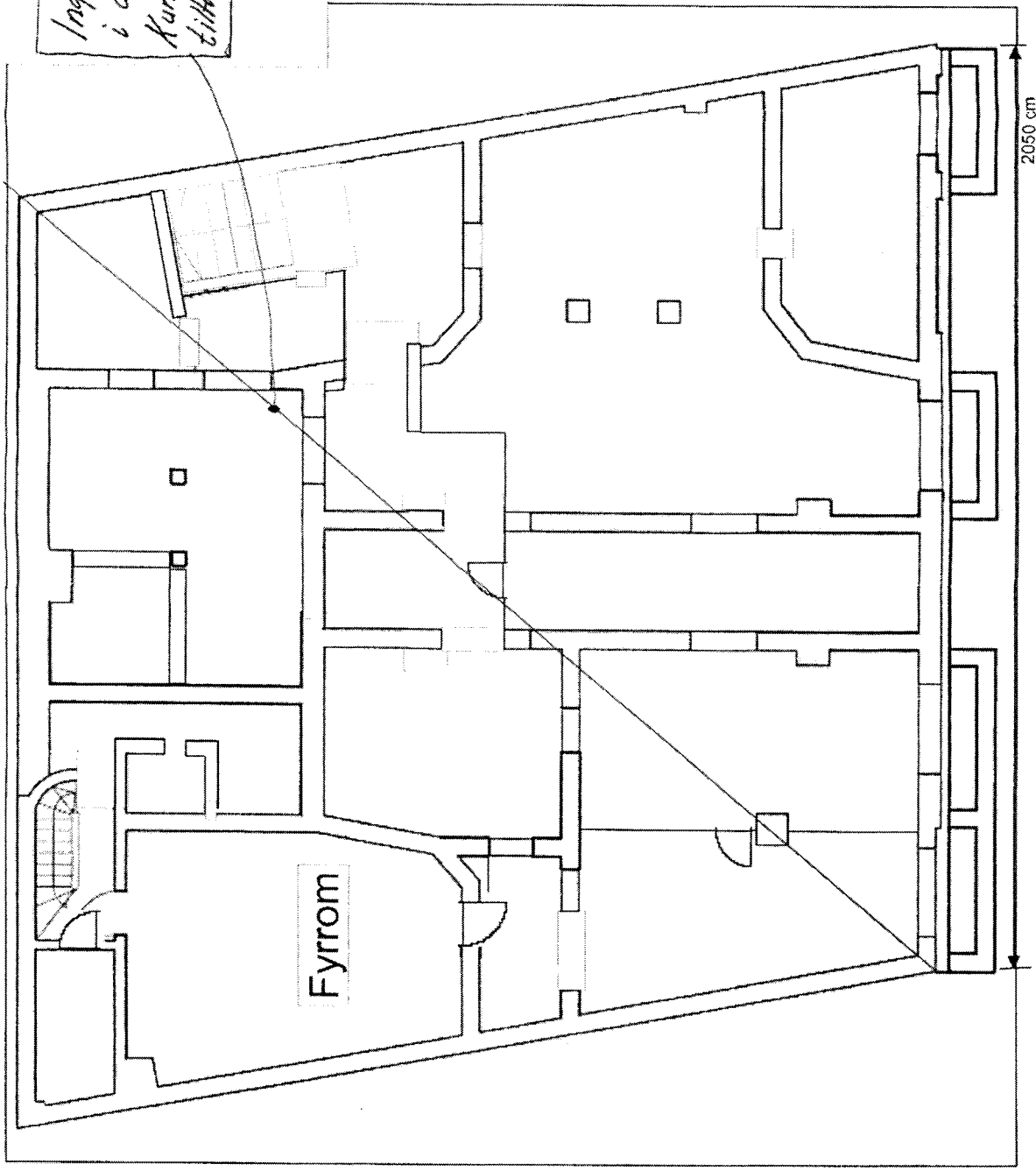
Ingen endring i bruk
i denne etasje;
Kun evt. branntekniske
tiltak i h.t. brannkonseptet.

E1

Vedlegg til søknad
om bruksendring.

Dato 01.05.2008

SIVING. FRODE SOLØY A/S



Dato 09.04.2007

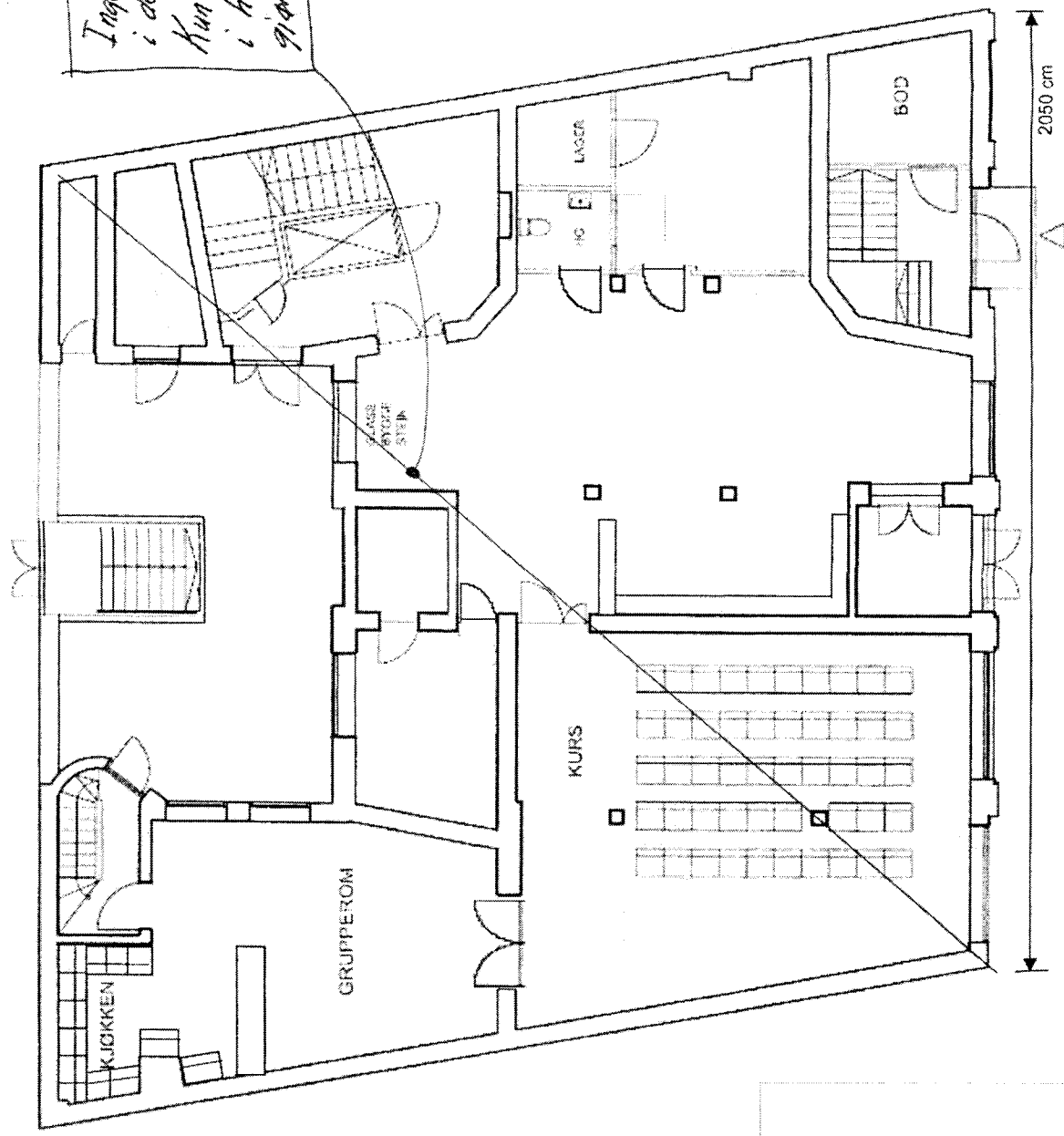
Mål 1:100

Plan underetasje

Tegn.001

Hausmannsgt 22

Oslo 1. Baptistmenighet



Ingen endring av bruk i denne etasje.
 Kun evt branntekniske tiltak i h.t. brannteknisk redegjørelse.

E2

Vedlegg til søknad om bruksendring.

Dato 01.05.2008

SINING, FRODE SOLØY AS

Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 1. etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007

tegn. 01

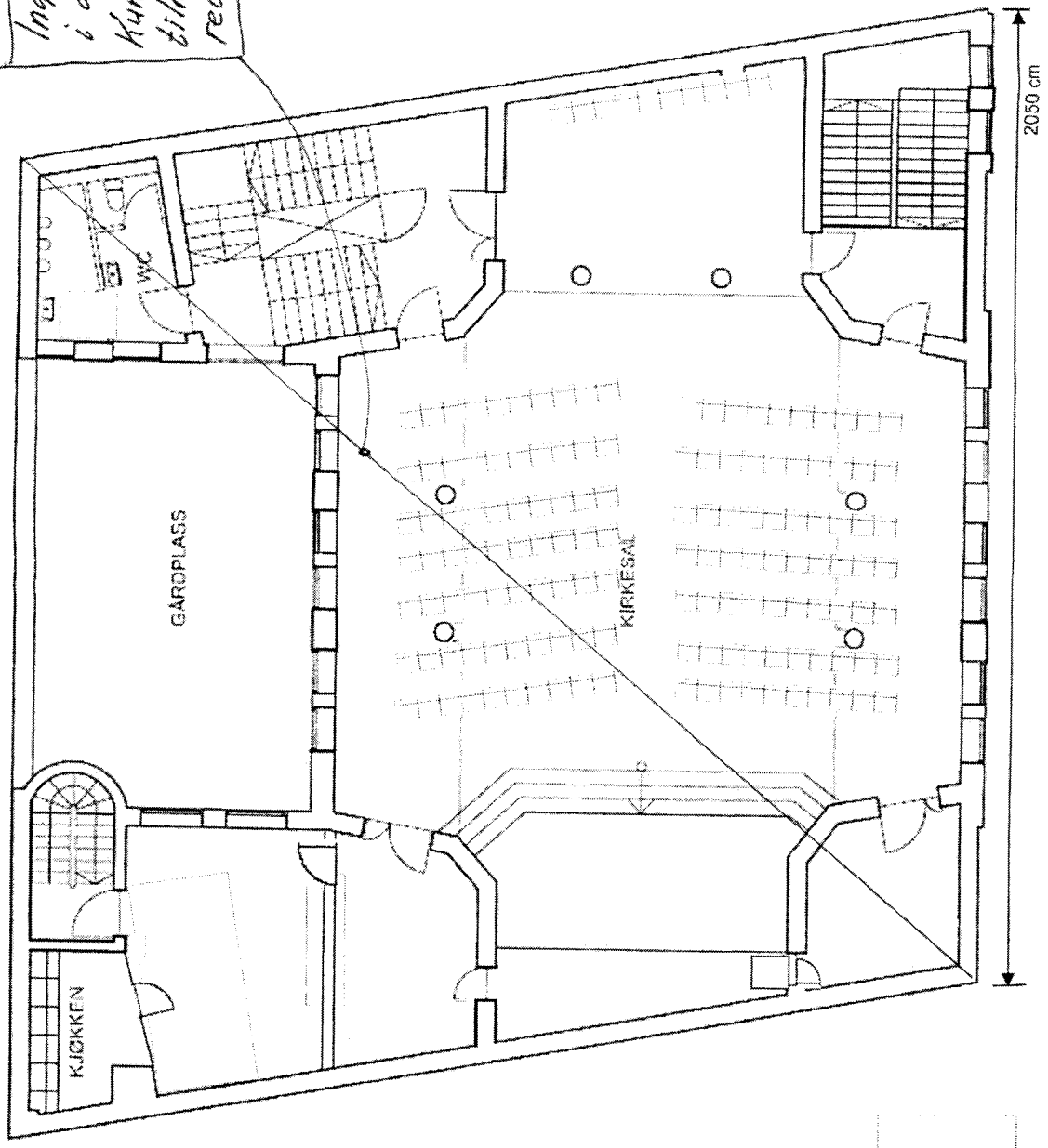
Ingen endring av bruk
i denne etasje
Kun 4ert. branntekniske
tiltak i h. d. brannteknisk
regulering

E 3

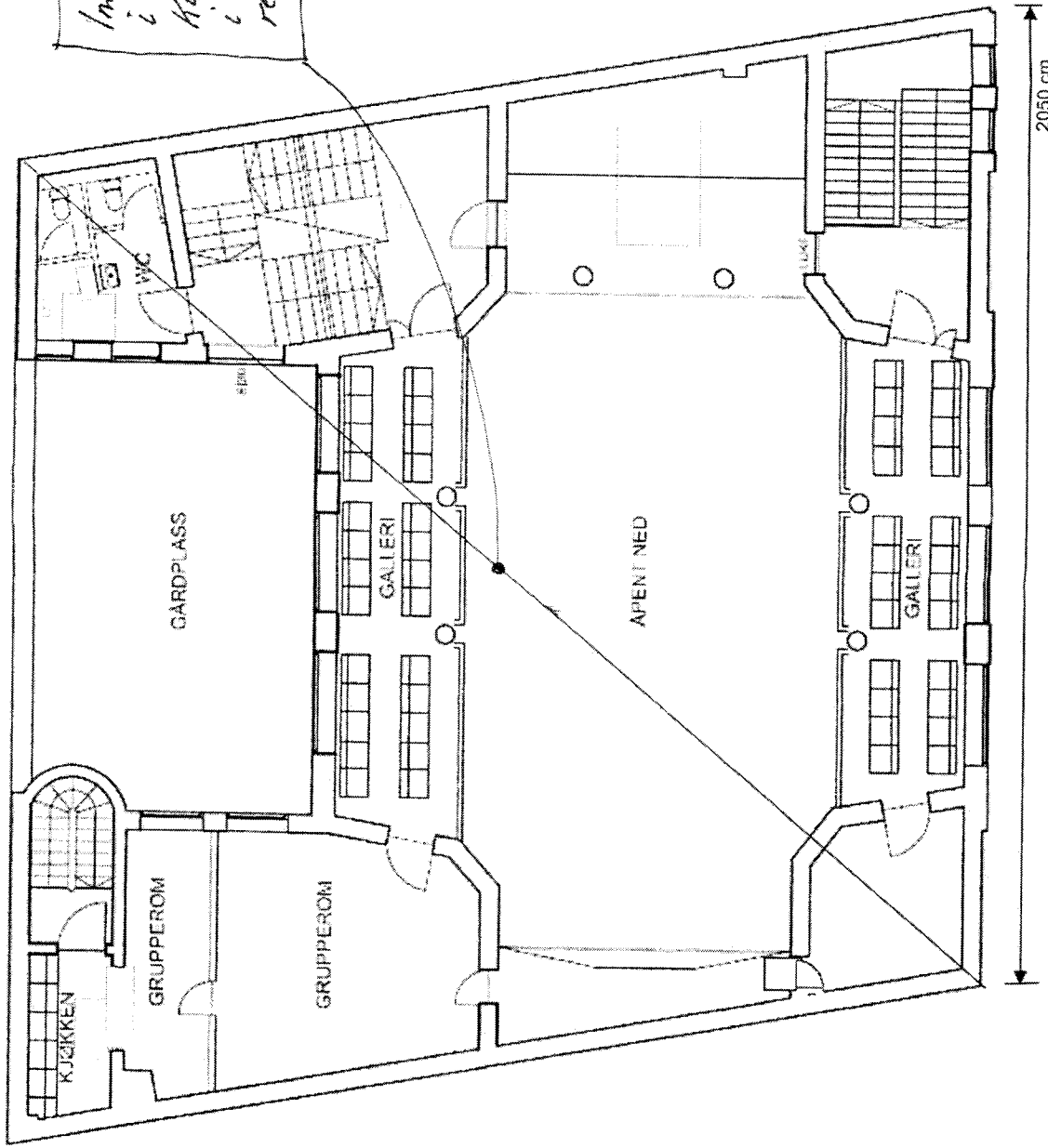
Vedlegg til søknad
om bruksendring.

Dato 01.05.2008

SIVING. ERODE SOLØY AS
[Signature]



Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 2 etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007
Tegn. 02



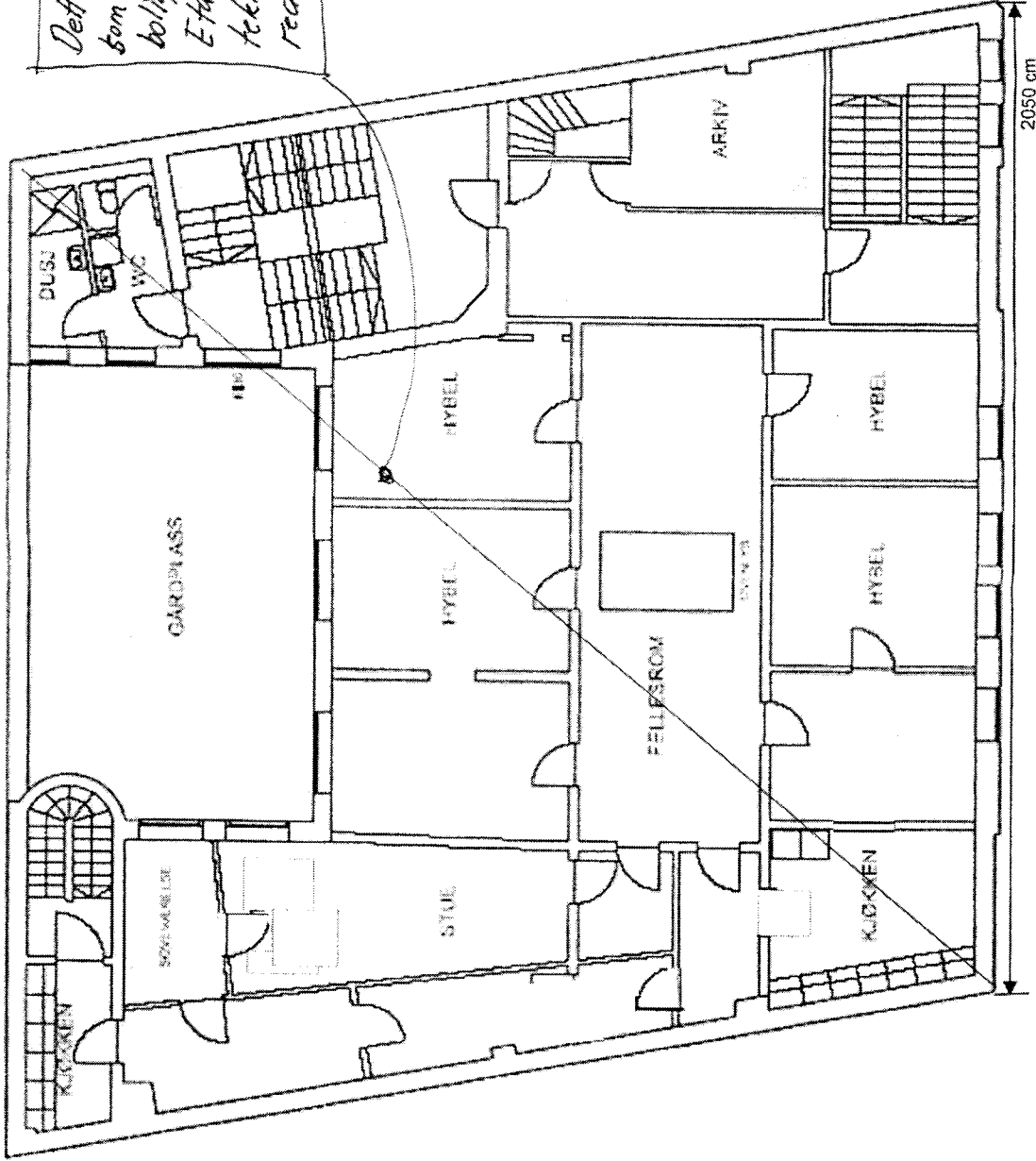
Ingen endring av bruk
i denne etasje.
Kun branntekniske tiltak
i h.t. brannteknisk
redagjørelse

E4

Vedlegg til søknad
om bruksendring
Dato 01.05.2008

SIV.ING. FRODP SOLEY A/S
[Signature]

Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 3 etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007



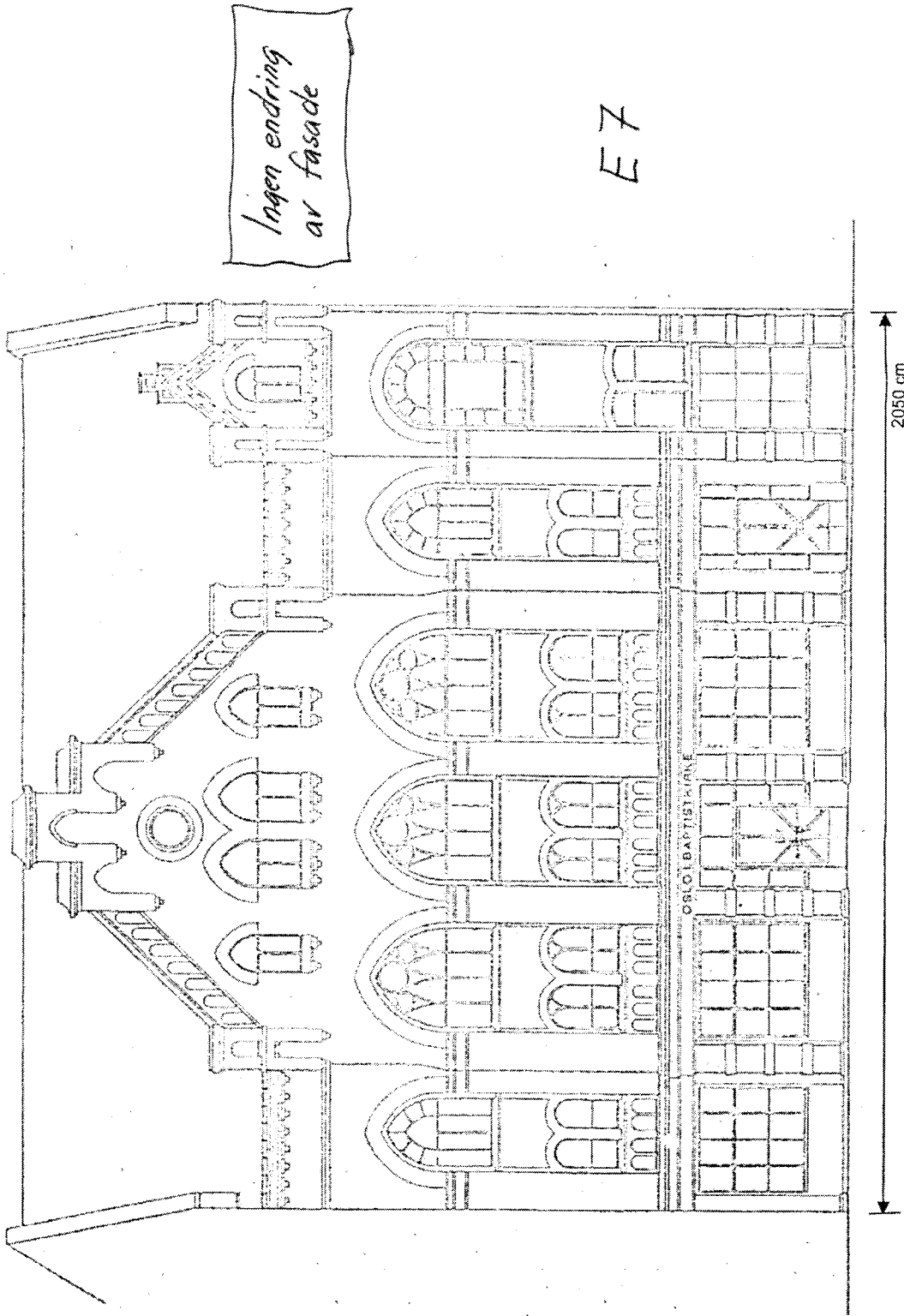
Dette er den omsatte etasje som ønskes brukt til boligformål.
 Etasjen oppgraderes brann- teknisk i h.t. brann teknisk redegjørelse

E 5

Vedlegg til søknad om bruksendring.
 Oslo 11.05.2008

SIV.ING. FRODE SOLØY AV 19

Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Plan 4 etasje Mål 1:100 Dato 09.04.2007
 Tegn. 04



Oslo 1. Baptistmenighet Hausmannsgt 22 Fasade Mål 1:100 Dato 30.04.2007
Teegn. 06

Søknad om tillatelse til tiltak		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr 200704802
etter plan- og bygningsloven § 93		OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	
<input type="checkbox"/> Enkle tiltak <input type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling <input checked="" type="checkbox"/> Rammetillatelse		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	208		290/292			
Adresse		Postnr		Poststed		
HAUSMANNSGT 22-24		0182		OSLO		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bolighen.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak			**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelinneholder underskriver som tiltakshaver			

Ansvar og kontroll
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 7	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G		<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H		<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	<i>Ligger i saken</i>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	<i>Brannteknisk redegj + vurdering av støy</i>	<input type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	SIV.ING. FRODE SOLØY AS	Navn	OSLO 1. BAPTISTMENIGHET
Adresse	SOFIES GT. 60	Adresse	HAUSMANNSGT. 22
Postnr	0168	Poststed	OSLO
Organisasjonsnr	933 877 663	Telefon	23366760
Kontaktperson	FRODE SOLØY	Organisasjonsnr	977 494 700
E-postadresse	frode@soloy.no	Telefon (dagtid)	22207649
Dato	0	Underskrift	2/4-07
Gjentas med blokkbokstaver FRODE SOLØY		Gjentas med blokkbokstaver X SVERRE SKORPEN	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr
A-1-3

Kommunens saksnr
200704802

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	208		290-292		<i>[Signature]</i>
Senterpunkt for tiltaket	Adresse		Postnr	Poststed	
	HAUSMANNSGT. 22-24		0102	OSLO	
Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved -	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
			Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl
			<input type="checkbox"/> Arealplaner
			B -

Estetikk		
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr
Ingen endring		E -

Arealdisponering			
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan		<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan
	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere S-3914		
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning
S-3914			
Beregningsregler i reguleringsplan			
<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA)		<input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)	
<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (%TU)		<input type="checkbox"/> Annet	
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	Kirkelig formål, samt bolig i 4. etasje	
	<input type="checkbox"/> Garasje		

Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)	4 + kjeller og loft	—	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	1	—	
	Bebygd areal (NS 3940)	1460 m ²	— m ²	m ²
		365 m ²	— m ²	m ²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				

Vis beregning av grad av utnyttning

Det skjer ingen endring i bebygd areal eller bruksareal, men 4 etasje på ca. 365 m² søkes omregulert til boliger

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja	—	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	—	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
				Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	Beskriv		
<input type="checkbox"/> Privat vannverk				
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg			
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng			

Næringsgruppe

Næringsgruppekode	K	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper - gyldige koder		
A Jordbruk og skogbruk		K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske		L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning		M Undervisning
D Industri		N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning		O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet		Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat		X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet		Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon		
J Finansiell tjenesteyting og forsikring		

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bolig	Annet	Totalt			
365	1095	1460	4+kj+lott		
Bruksareal til annet enn bolig Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.					
Bruksareal totalt Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres:					

Bygningstype

Bygningstypekode	671	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
------------------	-----	-----------------------------------------

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleiighet
113 Våningshus

Tomannsbolig

121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende

171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

211 Fabrikbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapskaps for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltåm
412 Jembane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og bilttilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til tjener slike bygninger

Idrettsbygning

651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

661 Kino-/teater-/opera-/konserthallbygning
662 Samfunns- og grendehus
663 Diskotek
669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

719 Sykehus *

Sykehjem

721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tuffluksrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

BYGGETEKNIKK
PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
ENERGIØKONOMISERING

SIV.ING. FRODE SOLØY AS
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88
BANKGIRO: 5033.05.16531

Oslo kommune
Plan- og Bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

frode soløy as
RÅDGIVENDE INGENIØRER

DATO: 22.05.08
DERES REF.:
VÅR REF: fs

Kommunens saknr.: 2007 04 802
Eiendom 208/290-292 Hausmannsgate 22-24, Oslo
Tiltakshaver: Oslo 1. Baptistmenighet
Ansvarlig søker: Siv.Ing. Frode Soløy AS

Søknad om bruksendring

Det søkes om bruksendring fra byggeområde for offentlig/almennyttige formål til delvis bruk for boliger (4.etasje).

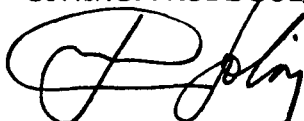
Det er utført en brannteknisk tiltaksplan av Egil Berge AS som viser at branntekniske forutsetningerne kan løses på relativt enkel vis. Tiltaksplan oversendes ved søknad om IG.

Videre er det utført en vurdering av støyforholdene i bygningen. Konklusjonen i rapporten er at bygningen, slik den er i dag, har en fasade som tilfredstiller kravene i klasse D. Hvis det blir forlangt at kravene i klasse C skal overholdes, vil det bli nødvendig med utskifting av vinduer. Det siste er problematisk med tanke på byantikvarens bestemmelser og det anmodnes om godkjenning av klasse D.

Som grunn for dette påberopes at de omsøkte arealer ligger i 4. etasje i bygningen; altså langt over gateplan og støykilder.

Vedlegg til søknaden fremgår av selve søknadsskjemaet.

Med vennlig hilsen
SIV.ING. FRODE SOLØY AS



Oslo 1. Baptistmenighet

Oslo Kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Vahlsgt. 1,
0187 OSLO



Oslo, 19. mars 2004

Søknad om bruksendring for 4. etasje i menighetens bygning i Hausmannsgt. 22/24.

Vi er blitt gjort oppmerksom på at det i Plan- og bygningsetatens arkiv fremgår at 4. etasje i Hausmannsgt. 22 benyttes til kontorer. Dette er i dag ikke riktig. Vi søker derfor om å omregulere 4. etasje i bygningen tilbake til den bruk som har vært gjennomgående i over 100 år.

En kort historisk redegjørelse for bruken av Hausmannsgt. 22 og spesielt bygningens 4. etasje viser at bygningen ble oppført i 1897 som kirke for Oslo 1. Baptistmenighet. I 1910 startet Baptistenes Teologiske Seminar opp og fikk tilhold i byggets 4. etasje. Noe av arealet ble da brukt som kontor for rektor, som bibliotek og undervisningsrom. I andre deler av etasjen var det en liten "leilighet" for husmor og til vaktmester, samt soverom til studentene, foruten et større fellesrom og kjøkken. På hver av soverommene bodde det normalt 2 studenter. Hvert år i perioden 1910 - 1958 bodde det 10-15 personer i denne etasjen. Vi er ikke kjent med eksakt bruk frem til 1910, men går ut fra at etasjen ble benyttet til boligformål slik etasjen var innredet.

I 1958 flyttet Baptistenes Teologiske Seminar til nye lokaler i Bærum kommune. 4 etasje i Hausmannsgt. 22 ble da i endel år delvis benyttet til kontorer, bl.a. kontorer for forskjellige virkegrener innenfor Det Norske Baptistsamfunn og som vaktmesterleilighet. Alle virkegrener i Det Norske Baptistsamfunn ble omkring 1976 samlet ved kirkesamfunnets skoleanlegg i Bærum. Av papirene hos Plan – og bygningsetaten fremgår det at i 1976 ble det søkt om bruksendring for 4. etasje til kontorformål. Dette hadde sammenheng med en større ombygging av kirkebygningen som medførte at kontorer måtte flyttes fra 1. etasje til 4. etasje. I noen år fremover var det kontorer og vaktmesterleilighet i bygningens 4. etasje. Etter noen år flyttet også disse leietakerne ut av 4. etasje. Interessen for leie av kontorlokaler var avtagende i slutten av 80-årene.

Menigheten markerte seg på denne tiden som en flerkulturell menighet med mange vietnamesere og tamiler som medlemmer. Menigheten fikk mange henvendelser om leie av lokalene i 4. etasje til boformål. Fjerde etasje ble da fra slutten av 80-årene benyttet til et bofellesskap for 4 vietnamesere. Dette kom i tillegg til den eksisterende vaktmesterleiligheten. Vietnameserne har foruten egne soverom, et stort fellesrom sentralt i etasjen og felles kjøkken. Ingen bygningsmessige endringer er blitt gjort, bortsett fra at noen tepper ble fjernet. Vegger og tak i rommene ble malt.

Oslo 1. Baptistmenighet



I ettertid er vi blitt oppmerksom på at det skulle vært søkt om bruksendring før utleie til bofellesskapet ble satt i verk og det beklager vi. De personer som på denne tiden (omkring 1988-90) tok seg av kirken bygningen så nok ingen problemer ved denne type bruk. Etasjen var jo tidligere benyttet til hybler for mange studenter og har hele tiden vært benyttet av bygningens vaktmester. Det er også uklart om disse kjente til reguleringsendringen i 1976.

Stor byggevirksomhet foregår nå i menighetens nærområder. Ikke minst gjelder dette Elvebakken videregående skole som vil omkranse kirkebygningen på en arkitektonisk vellykket måte mot Hausmannsgaten. Det er av stor betydning for menigheten å ha en bygning som både inn- og utvendig fremstår i god forfatning. Dette desto mer som bygningens arkitektur gir et positivt inntrykk i bybildet.

Som kjent er de øvrige kvartal rundt vår eiendom regulert til boligformål og med den kraftige utbygging av boliger som nå foregår i tilstøtende kvartaler vil mange bosette seg i vårt nærområde i årene som kommer. På denne bakgrunn finner vi det helt naturlig at også 4. etasje i vår kirkebygning fortsatt vil kunne opprettholde det bofellesskap som har eksistert i så mange år. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er 3 trappeløp fra 4. etasje. Dette er viktig som rømmingsveier i tilfelle brann.

Krav om utskifting/oppgradering av elektriske anlegg, kloakksystemet, brann- og sikkerhetssystemer etc. påfører menigheten årlig store kostnader. Inntektene fra utleievirksomheten i 4. etasje gir menigheten bedre muligheter til å ta seg av bygningens stell og vedlikehold.

På grunnlag av ovenstående redegjørelse tillater vi oss å søke om bruksendring for 4. etasje til bofellesskap med inntil 5 soverom, felles oppholdsrom- og kjøkken og egen vaktmesterhybel. Vi håper på en imøtekommende behandling av vår søknad.

Med vennlig hilsen
Oslo 1. Baptistmenighet

Sverre Skorpen
Formann i menighetsrådet

Bård Sommerstad
Bård Sommerstad
Eiendomsutvalget
Sign.

BYGGETEKNIKK
PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
ENERGIØKONOMISERING

SIV.ING. FRODE SOLØY AS
SOFIESGT. 60
0168 OSLO
TELEFON: 23 36 67 60
TELEFAX: 22 69 64 88
BANKGIRO: 5033.05.16531

Oslo kommune
Plan- og Bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

frode soløy as
RÅDGIVENDE INGENIØRER

DATO: 22.05.08
DERES REF.:
VÅR REF: fs

Kommunens saknr.: 2007 04 802
Eiendom 208/290-292 Hausmannsgate 22-24, Oslo
Tiltakshaver: Oslo 1. Baptistmenighet
Ansvarlig søker: Siv.Ing. Frode Soløy AS

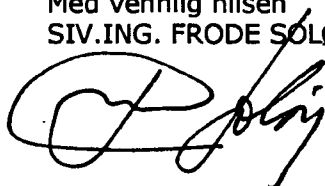
Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser

Eiendomen er underlagt bestemmelsene i S 3914 vedtatt 19.06.2002.
Området er regulert til byggeområde for offentlig/almennyttige formål.

Det søkes om dispensasjon fra disse bestemmelser for bruk av 4.etasje i bygningen til boligformål.

4. etasje utgjør ca. 365 m² av et totalt bruksareal på ca. 1.460 m². De resterende 1.095 m² skal fortsatt brukes til kirkelige og almennyttige formål. Det vises til vedlegg B2 som er Oslo Baptistmenighets redegjørelse.

Med vennlig hilsen
SIV.ING. FRODE SOLØY AS



Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr 208 Bnr 290-292 Festenr Seksjonsnr

Eiendommens adresse

HAUSMANNSGT 22-24

Postnr

0182

Poststed

OSLO

Eierfester

OSLO 1. BAPTIST MENIGHET

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

 Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input type="checkbox"/> Endring av fasade |
| <input type="checkbox"/> Riving | <input type="checkbox"/> Skilt | <input type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste |
| <input type="checkbox"/> Innhengning mot veg | <input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring | <input checked="" type="checkbox"/> Dispensasjoner |
| <input type="checkbox"/> Annet
Beskriv | | |

 Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| <input type="checkbox"/> Mindre byggearbeid |
| <input type="checkbox"/> Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Det søkes om bruksendring for 4. etasje der eksisterende leilighet som bofellesskap krever dispensasjon fra gjeldende regel § 2 "bebyggelse for offentlig/almenntilgørlige formål"

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Adresser

Søknaden er lagt ut på besøksadresse: **SOFIES GT. 60, OSLO** hos **SIVING FRODE SOLØY AS** | Ansvarlig søkers postadresse
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: | Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.


Underskrift


Sted: OSLO Dato: 07.04.2008 Underskrift (tiltakhaver eller ansvarlig søker): SIV.ING. FRODE SOLØY AS 


Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr 208	Bnr 290-292	Festenr	Seksjonsnr	Adresse HAUSMANNSGT. 22-24
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr 208	Bnr 938	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn HAUSMANN'S BORETTSLAG
Adresse HAUSMANNSGT. 45 m/f1				Adresse POSTBOKS 6666 St. Olavs plass
Postnr 0179	Poststed OSLO	Postnr 0129	Poststed OSLO	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel <input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		Dato		Sign 
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR.0060.5290.2.NO		

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr 208	Bnr 183	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn UNDERVISNINGSBYGG OSLO KF	
Adresse VESTRE ELVEBAKKE 3				Adresse Postboks 6473 ETTERSTAD	
Postnr 0179	Poststed OSLO	Postnr 0605	Poststed OSLO	Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		Dato		Sign 	
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR.0060.5292.0.NO			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr 208	Bnr 301	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn OSLO KOMMUNE / Eiendoms og byforn.et.ko	
Adresse HAUSMANNSGT. 37				Adresse PB 4753 Sofien berg	
Postnr 0179	Poststed OSLO	Postnr 0506	Poststed OSLO	Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		Dato		Sign 	
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR.0060.5291.6.NO			

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		Dato		Sign	
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr	
Personlig kvittering for mottatt varsel <input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		Dato		Sign	
<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3

Sign 





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Frode Soløy siv. ing.
Sofies gate 60
0168 OSLO
frode@soloy.no

Dato: 23092008

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200806128-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Guttormsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: HAUSMANNNS GATE 22 OG 24 Eiendom: 208/290/0/0

Tiltakshaver: Oslo 1. Baptistmenighet

Adresse: Hausmanns gate 22, 0182 OSLO

Søker: Frode Soløy siv. ing.

Adresse: Sofies gate 60, 0168 OSLO

Tiltakstype: Kirker m.m.

Tiltaksart: Bruksendring

AVSLAG PÅ BYGGESØK - HAUSMANNNS GATE 22 OG 24

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 7, jf § 31 nr. 1 og Teknisk forskrift § 10-33.

Søknaden omfatter bruksendring av kontorlokale til boligformål, 5 hybler.

Det søkes om dispensasjon fra regulert formål: offentlig/allmennyttig formål.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Søknaden om dispensasjon fra reguleringsformålet kan ikke godkjennes da det er en ny reluringsplan og kravene som stilles ved boligformål ikke imøtekommes på flere punkter, herunder mangel på lys og utsyn.

I og med dette avslaget vil tidligere pålegg om tilbakeføring i sak nr. 200704802 igjen bli gjeldende.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Det vises til Deres søknad om tillatelse i to trinn datert 23.05.2008.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring av 4. etasje fra kontor til boligformål. Det søkes om et bofellesskap med 5 soverom, felles oppholdsrom og kjøkken og egen vaktmesterhybel.

Etasjonen brukes i dag til beboelse uten at denne bruken er godkjent. Denne søknaden er en oppfølging av sak nr. 200704802 om ulovlige forhold hvor det er åpnet for å søke om å få godkjent bruksendringen i ettertid. Når denne søknaden nå blir avslått, blir kravet om opphør av bruken igjen gjeldende.

Godkjenninger: Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Orgnr og Navn	Beskrivelse
933877663 Siv. Ing. Frode Soløy AS	SØK tiltaksklasse 2 hele tiltaket

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til offentlig/allmenntilgjengelig formål i reguleringsplan Østre Elvebakke 2 mfl, Elvebakken Videregående skole, S-3914 vedtatt 19.06.02.

Byggetomten: Eiendommen har lite egnede utomhusareal, jf. Plan- og bygningsloven § 69.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med formålet i reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S-3914, vedrørende formålet for eiendommen: Byggeområde for offentlig/allmenntilgjengelig formål (undervisning, bydelsfunksjoner, religionsutøvelse).

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at etasjen har vært brukt til boligformål i alle år. Det opplyses at det hele tiden har vært en vaktmesterleilighet i 4. etasje og at det fra 1910 til 1958 har vært innkvartert studenter. Ved en ombygging i 1976 ble 4. etasje godkjent til kontorformål. Fra slutten av 80-tallet har etasjen vært benyttet til bofellesskap for fire personer uten at denne bruken er godkjent. Det opplyses videre at "inntektene fra utleievirksomheten i 4. etasje gir menigheten bedre muligheter til å ta seg av bygningens stell og vedlikehold."

Hensynet bak denne bestemmelsen er å legge til rette for at området brukes til offentlige og allmenntilgjengelige formål herunder undervisning, bydelsfunksjoner og religionsutøvelse.

Økonomiske interesser vil kun i særlige tilfeller være relevant å ta hensyn til i byggesaker. At leieinntekter gir bedre muligheter for å ta seg av vedlikehold av bygningen er likt for alle eiendommer og er ikke et relevant forhold å vektlegge i en byggesak.

Eiendommens historiske bruk er et moment som til en viss grad kan vektlegges. Det er her snakk om en forholdsvis ny reguleringsplan, vedtatt 19.06.02. I begrunnelsen for planen er det sagt om Funksjon: *"Det vil ofte være en kvalitet for et strøk med en flerfunksjonalitet. Skolen og Baptistkirken blir her en del av kulturfunksjonene i området. Det har ikke vært aktuelt å vurdere egnetheten for boliger i kvartalet, idet hele planens intensjon er å legge til rette for samling av Elvebakken skole. Byrådet ønsker en kulturrelatert sambruk av skoler med lokale tilbud utover vanlig skoletid. Dette er sikret i planen ved underformål til bydelsfunksjoner."*

En er generelt tilbakeholden med å dispensere fra en så vidt ny reguleringsplan og særlig for en bruk som ligger så langt unna det innregulerte formål. Her er det i planarbeidet også uttrykkelig kommet frem at det ikke har vært aktuelt å vurdere boliger i kvartalet.

Videre er bruken etter bruksendringen i 1976 ikke godkjent og er dermed ulovlig. Ulovlig bruk gir ingen rettigheter over tid. I tillegg er etasjen lite egnet til boligformål, det omsøkte tiltaket er i strid med Teknisk forskrift på flere punkter. TEK §§ 8-35 og 10-33 stiller krav om lys og utsyn, og dette gjelder alle rom til varig opphold. Felles oppholdsrom har ingen vinduer og det er usikkert om alle soverommene har tilstrekkelig lys og utsyn. Det erkjennes også at etasjen ikke imøtekommer kravene til lyd, jf TEK § 8-4 (dette kan løses).

De anførte grunnene for dispensasjon kan dermed ikke ilegges noen særlig vekt, samtidig som grunnene mot er flere og atskillig mer tungtveiende. Her har hensynet til bokvalitet veid tyngst.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Da det ikke gis dispensasjon fra reguleringsplanen kan tiltaket ikke godkjennes.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til forvaltningslovens, FVL § 16 varsles det om at pålegg om retting i medhold av plan- og bygningslovens § 113 vil bli vurdert dersom den ulovlige bruken av etasjen som bolig ikke er opphørt innen 20.11.2008.

Det gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Det gis anledning til uttalelse innen ovennevnte frist.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder*

Kopi til: Oslo 1. Baptistmenighet, Hausmanns gate 22, 0182 OSLO, oslo1@baptist.no



HAAVIND VISLIE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Boks 364 Sentrum

0102 OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
09 OKT. 2008
SAKSNR: 200806128-7

DERES REF.
200806128-5

VAR REF.
1001025/1

ANSVARLIG ADVOKAT
SVEIN ARILD PIHLSTRØM

DATO
OSLO, 8. OKTOBER 2008

HAUSMANNS GATE 22 OG 24 - SØKNAD OM FRISTUTSETTELSE FOR KLAGE

Jeg er bedt om å bistå Oslo 1. Baptistmenighet i forbindelse med avslag på søknad om bruksendring til boligformål i Haugsmannsgate 22. Fristen for klage er 14. oktober 2008. I klagen vil bli fremlagt utfyllende opplysninger om bygningstekniske forhold knyttet til arealenes bruk som bolig. Dette materiale er under utarbeidelse og vil bli gjennomgått med meg i et møte i uke 44, etter at jeg har avsluttet 14 dagers hovedforhandling for Asker og Bærum tingrett.

På den bakgrunn ber jeg klagefristen forlenget til **mandag 3. november 2008**.

Det vil i den forbindelse også bli søkt om utsatt gjennomføring av vedtaket slik at spørsmålet om pålegg om retting utstår til klagesaken er avgjort.

MED HILSEN
ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS



Svein Arild Pihlstrøm

(s.pihlstrom@haavind.no)



HAAVIND VISLIE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Boks 364 Sentrum

0102 OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
11 NOV. 2008
SAKSNR: 200806128-10

DERES REF.
200806128-5

VÅR REF.
1023007/1

ANSVARLIG ADVOKAT
SVEIN ARILD PIHLSTRØM

DATO
OSLO, 7. NOVEMBER 2008

HAUSMANNS GATE 22 OG 24 – KLAGE TIL FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Jeg viser til mitt brev av 8. oktober d.å. og oversender vedlagt vårt brev av i dag til Fylkesmannen i Oslo og Akershus med klage over Plan- og bygningsetatens vedtak.

Jeg ber om at klagen gis oppsettende virkning. Jeg ber også om utsatt gjennomføring av vedtaket slik at spørsmålet om pålegg om retting utstår til klagesaken er avgjort.

MED HILSEN
ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS



Svein Arild Pihlstrøm

(s.pihlstrom@haavind.no)



Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep

0032 OSLO

DERES REF.

VÅR REF.
1022950/1

ANSVARLIG ADVOKAT
PIHLSTRØM SVEIN A.

DATO
OSLO, 7. NOVEMBER 2008

HAUSMANNSGT. 22 OG 24 - KLAGE OVER AVSLAG AV PLAN- OG BYGNINGSETATEN I OSLO KOMMUNE PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING

Klagen gjelder avslag på søknad om bruksendring fra kontor til boligformål. Vedtaket er truffet av Plan- og bygningsetaten 23. september 2008. Klagefristen er forlenget til 7. november.

Plan- og bygningsetaten har i begrunnelsen for vedtaket særlig fremholdt at kommunen generelt er tilbakeholden med å dispensere fra en så vidt ny reguleringsplan som Oslo bystyre vedtok 19. juni 2002. Det er også anført at etasjen på enkelte punkter ikke tilfredsstiller krav i teknisk forskrift.

1. Reguleringsmessige forhold

Formålet med reguleringsplanen, vedtatt i 2002, var å tilrettelegge for utbygging av ny Elvebakken videregående skole. Baptistkirken ble omfattet av reguleringsplanen, primært av tekniske grunner og av hensyn til helhetlig utforming, men var ikke gjenstand for noen særskilt vurdering da reguleringsplanen ble vedtatt, utover at planen opprettholder reguleringsformålet allmenntillegget formål, religionsutøvelse. Etaten påpeker at det i planarbeidet uttrykkelig skal ha kommet fram at det ikke har vært aktuelt å vurdere boliger i kvartalet. Det må i tilfellet være som selvstendig, nytt byggeformål og gjelder i så fall en helt annen problemstilling enn å tillate omdisponering av eksisterende 4. etasje i kirkebygningen fra kontor til utleie av hybler (boligformål).

Jeg ber på den bakgrunn Plan- og bygningsetaten/fylkesmannen gjøre en ny vurdering av hensynet til foreliggende reguleringsplan. Situasjonen er at kirken i Hausmannsgate 22/24 utad fremstår som et hele, men er innredet slik at 4. etasje utgjør en selvstendig del av bygget, uten direkte forbindelse til kirkesal og andre rom med bruksmessig tilknytning til kirkesalen.

HAAVIND VISLIE

Jeg vedlegger fasade- og etasjetegninger hvor dette fremgår.

Kirkebygget som sådan rommer derfor flere formål utover reguleringsformålet allmenntilgjengelig formål. 4. etasje har i alle år vært en selvstendig del, som i 1976 ble omsøkt og godkjent endret fra bolig til kontorformål. Søknaden nå gjelder tilbakeføring til bolig, med utleie til hybler.

Spørsmålet er derfor om det knytter seg vesentlige innvendinger mot at 4. etasje igjen blir tatt i bruk til bolig. I forhold til reguleringsplanen representerer både kontor og bolig et avvik. Kontorformål kan fortsette uavhengig av den vedtatt reguleringsplan.

Oslo 1. Baptistmenighet vil på den bakgrunn vise til at utleie til hybler representerer en vesentlig bedre utnyttelse for kirken, også fordi et planlagt hybelkollektiv har til hensikt å være en ressurs i menighetens ungdomsarbeid.

Jeg kan ikke se at det skal knytte seg vesentlige betenkeligheter mot en slik omdisponering, så lenge tekniske krav er ivarettatt. Det dreier seg om et begrenset område, uten omfattende investeringer.

2. Tekniske forhold

Plan- og bygningsetaten har i sitt vedtak vist til, eller uttrykt usikkerhet, om 4. etasje tilfredsstillende teknisk forskrift med hensyn til lysforhold m.v. Jeg vedlegger i den forbindelse et notat om lys og lysforhold i Hausmannsgate 22, utarbeidet 27. oktober 2008, der det rom for rom er oppgitt arealstørrelse og vindusareal. Ifølge notatet tilfredsstillende de fleste rommene kravene til lysforhold i TEK 8-3 med minimum 10 % glassareal i forhold til bruksareal.

Om lydforholdene heter det:

"Beregninger av vinduene i hyblene som vender ut mot Hausmannsgaten viser at dagens fasade oppfyller kravene til Klasse D i NS 8175".

Etter mitt syn vil på den bakgrunn tekniske krav kunne tilfredsstilles, eventuelt som vilkår, i forbindelse med avgjørelse om dispensasjon for bruksendring. Det bør i den forbindelse kunne legges vekt på at boligbruken ikke gjelder varige familieleiligheter, men et hybelkollektiv i hovedsak uten langvarig leieforhold.

-oo0oo-

Dette brevet er i dag oversendt Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten i særskilt brev, der jeg har bedt om at klagen gis oppsettende virkning. Jeg har også bedt om utsatt

HAAVIND VISLIE

gjennomføring av vedtaket slik at spørsmålet om pålegg om retting utstår til klagesaken er avgjort. Hvis dette ikke blir imøtekommet, er dette også en del av klagen, som jeg i tilfelle vil komme nærmere tilbake til.

MED HILSEN

ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS



Svein Arild Pihlstrøm

(s.pihlstrom@haavind.no)

Vedlegg

Notat: Lys og lydforhold i Hausmannsgt 22

Dato: 27 oktober 2008

Fra: Per Morten Ek

Hybel 1

Hybelen vender ut mot Hausmannsgaten, er på 12,7 kvm og har et vindusareal på 0,75 kvm.

Hybel 2

Hybelen vender ut mot Hausmannsgt, består av to rom på hhv 17 kvm og 14,4 kvm. Rommene har et glassareal på hhv 2,2 kvm og 0,75 kvm.

Kjøkken

Rommet vender ut mot Hausmannsgaten, er på 13,5 kvm og har et takvindu med vindusareal på 0,74 kvm

Hybel 3 (vaktmester)

Hybelen består av to rom på hhv 21,8 kvm og 8,1 kvm. Begge rommene har vindusareal på 1,4 kvm.

Hybel 4

Hybelen vender mot bakgård og er på 15 kvm og med vindusareal på 1,8 kvm

Hybel 5

Hybelen vender mot bakgård og er på 16 kvm og med vindusareal på 1,8 kvm

Hybel 6

Hybelen vender mot bakgård og er på 17 kvm og med vindusareal på 1,8 kvm

Fellesrom

Rommet er til sammen på 40 kvm. Deler av rommet er rømningsvei og en del av rommet fungerer som et felles oppholdsrom (ca 16,5 kvm). Over den delen av rommet som fungerer som oppholdsrom er det et takvindu på 2,5 kvm.

Oppsummering av lysforhold

De fleste av rommene tilfredstiller kravene til lysforhold i TEK88-3 med minimum 10% glassareal i forhold til bruksareal.

Lydforhold

Beregninger av vinduene i hyblene som vender ut mot Hausmannsgaten viser at dagens fasade oppfyller kravene til klasse D i NS8175.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frode Soløy siv. ing.
Sofies gate 60
0168 OSLO
frode@soloy.no

Dato: 05122008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806128-12 Saksbeh: Øyvind Guttormsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: HAUSMANNNS GATE 22 OG 24 Eiendom: 208/290/0/0

Tiltakshaver: Oslo 1. Baptistmenighet Adresse: Hausmanns gate 22, 0182 OSLO
Søker: Frode Soløy siv. ing. Adresse: Sofies gate 60, 0168 OSLO
Tiltakstype: Kirker m.m. Tiltaksart: Bruksendring

SVARBREV PÅ MOTTATT KLAGE - HAUSMANNNS GATE 22 OG 24

Bekreftelse på mottatt klage og redegjørelse for videre saksgang.

Deres klage av 07112008 er mottatt. Forventet saksbehandlingstid i Plan- og bygningsetaten er 16 uker med tillegg for behandlingstid hos Fylkesmannen og en evt. politisk behandling.

Vi vil foreta forberedende klagebehandling iht. forvaltningslovens § 33 og kan omgjøre avslaget dersom vi finner klagen begrunnet.

Klagen skal forelegges byrådsavdeling for byutvikling som avgir sin innstilling til byutviklingskomiteén som kan omgjøre avslaget dersom det finner klagen begrunnet.

I motsatt fall sendes klagen med politisk utvalgs uttalelse til Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jf plan- og bygningsloven § 15 og Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1. juli 1986. De vil motta kopi av oversendelsen.

Tas klagen til følge helt eller delvis av politisk utvalg, med den følge at vedtaket gis nytt materielt innhold, vil omgjøringsvedtaket være gjenstand for klage fra en annen part hvis denne har rettslig klageinteresse i å få prøvet slik klage.

Fylkesmannen kan fastholde, oppheve eller omgjøre det påklagede vedtak. Fylkesmannen vil selv underrette partene om sitt vedtak.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre.

De har rett til innsyn i sakens dokumenter. Dette kan gjøres ved fremmøte i etatens kundesenter i Vahls gate 1. Ved henvendelse bes opplyst saksnummer eller tiltakets adresse og/eller gårdsnummer og bruksnummer for enklere gjenfinning av ønsket dokument. Dokumentoversikt i saken vil også kunne sees



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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



via vår innsynstjeneste *Sakinnsyn* på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> (dokumentenes innhold kan ikke leses her).

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler

Kopi til:

Oslo 1. Baptistmenighet, Hausmanns gate 22, 0182 OSLO, oslo1@baptist.no
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS, P.b. 359 Sentrum, 0101 OSLO, post@haavind.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frode Soløy siv. ing.
Sofies gate 60
0168 OSLO
frode@soloy.no

Dato: 05122008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806128-12 Saksbeh: Øyvind Guttormsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: HAUSMANNNS GATE 22 OG 24 Eiendom: 208/290/0/0

Tiltakshaver: Oslo 1. Baptistmenighet Adresse: Hausmanns gate 22, 0182 OSLO
Søker: Frode Soløy siv. ing. Adresse: Sofies gate 60, 0168 OSLO
Tiltakstype: Kirker m.m. Tiltaksart: Bruksendring

SVARBREV PÅ MOTTATT KLAGE - HAUSMANNNS GATE 22 OG 24

Bekreftelse på mottatt klage og redegjørelse for videre saksgang.

Deres klage av 07112008 er mottatt. Forventet saksbehandlingstid i Plan- og bygningsetaten er 16 uker med tillegg for behandlingstid hos Fylkesmannen og en evt. politisk behandling.

Vi vil foreta forberedende klagebehandling iht. forvaltningslovens § 33 og kan omgjøre avslaget dersom vi finner klagen begrunnet.

Klagen skal forelegges byrådsavdeling for byutvikling som avgir sin innstilling til byutviklingskomiteén som kan omgjøre avslaget dersom det finner klagen begrunnet.

I motsatt fall sendes klagen med politisk utvalgs uttalelse til Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jf plan- og bygningsloven § 15 og Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1. juli 1986. De vil motta kopi av oversendelsen.

Tas klagen til følge helt eller delvis av politisk utvalg, med den følge at vedtaket gis nytt materielt innhold, vil omgjøringsvedtaket være gjenstand for klage fra en annen part hvis denne har rettslig klageinteresse i å få prøvet slik klage.

Fylkesmannen kan fastholde, oppheve eller omgjøre det påklagede vedtak. Fylkesmannen vil selv underrette partene om sitt vedtak.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre.

De har rett til innsyn i sakens dokumenter. Dette kan gjøres ved fremmøte i etatens kundesenter i Vahls gate 1. Ved henvendelse bes opplyst saksnummer eller tiltakets adresse og/eller gårdsnummer og bruksnummer for enklere gjenfinning av ønsket dokument. Dokumentoversikt i saken vil også kunne sees



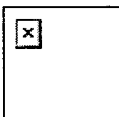
Plan- og bygningsetaten

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



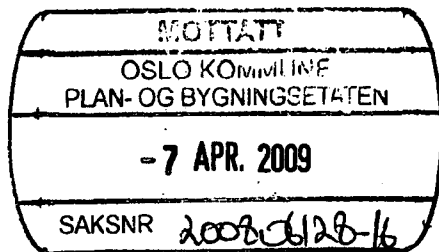
via vår innsynstjeneste *Sakinnsyn* på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> (dokumentenes innhold kan ikke leses her).

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler

Kopi til:
Oslo 1. Baptistmenighet, Hausmanns gate 22, 0182 OSLO, oslo1@baptist.no
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS, P.b. 359 Sentrum, 0101 OSLO, post@haavind.no



2009-04-03

Tom Tobiassen

Saksnr:200806128-14

Oslo Kommune
Øyvind Guttormsen
Boks 364
0102 OSLO

Mangler ved søknad om ansvarsrett- Hausmannsgate 22-24

Sender over søknad om lokal godkjenning som dere manglet.

Vennlig hilsen
for Niscayah AS

Tom Tobiassen
produktansvarlig















Niscayah AS




Postadresse/Postal address: Postboks 9376 Grønland, 0135 Oslo Kontoradresse/Visiting address: Urtegata 9, 0187 Oslo

Telefon/Telephone: +47 05 010/+ 47 24 04 60 00 Telefaks/Facsimile: + 47 24 04 60 01

Bankkonto nr/Bank account: 5010 07 31786 Foretaks nr/Enterprise no: 983 445 349

Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Dato: 23/02/2010 06:33
Til: <postmottak@bga.oslo.kommune.no>
Kopi:
Emne: 200806128/18 - Klagesak til bydelsutvalg - Hausmanns gate 22 og 24

Vedlegg:  1_Klagesak til bydelsutvalg.pdf (264 kB)
 2_Reguleringskart.pdf (792 kB)
 3_S-3914.PDF (21 kB)
 4_Situasjonsplan.pdf (991 kB)
 5_Tegninger.pdf (460 kB)
 6_Plan underetasje.pdf (456 kB)
 7_Plan 1 etasje.pdf (484 kB)
 8_Plan 2 etasje.pdf (489 kB)
 9_Plan 3 etasje.pdf (485 kB)
 10_Plan 4 etasje.pdf (517 kB)
 11_Fasade.pdf (532 kB)
 12_Søknad om rammetillatelse.pdf (762 kB)
 13_Avslag på byggesøknad.PDF (38 kB)
 14_Søknad om fristutsettelse for klage.pdf (51 kB)

 15_Klage til Fylkesmannen.pdf (229 kB)
 16_Vedrørende mottatt klage.PDF (62 kB)
 17_Tilleggsdokumentasjon.pdf (23 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningssetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt. Oversendelsesbrevet er i PDF-format og for å lese dokumentet forutsettes det at Acrobat Reader 5.0 eller høyere er installert. Programmet kan lastes ned gratis fra www.adobe.no.

Enkelte vedlegg kan være i andre formater.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Vedlegg:

- 1_Klagesak til bydelsutvalg.pdf (Hoveddokument)
- 2_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
- 3_S-3914.PDF (Vedlegg)
- 4_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
- 5_Tegninger.pdf (Vedlegg)
- 6_Plan underetasje.pdf (Vedlegg)
- 7_Plan 1 etasje.pdf (Vedlegg)
- 8_Plan 2 etasje.pdf (Vedlegg)
- 9_Plan 3 etasje.pdf (Vedlegg)
- 10_Plan 4 etasje.pdf (Vedlegg)
- 11_Fasade.pdf (Vedlegg)
- 12_Søknad om rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
- 13_Avslag på byggesøknad.PDF (Vedlegg)
- 14_Søknad om fristutsettelse for klage.pdf (Vedlegg)
- 15_Klage til Fylkesmannen.pdf (Vedlegg)
- 16_Vedrørende mottatt klage.PDF (Vedlegg)
- 17_Tilleggsdokumentasjon.pdf (Vedlegg)

Lukk vindu