



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Onar Botten Arkitektur
Sorgenfrigata 25
0365 OSLO
arkitektur@onarbotten.no

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	101845		
Dato	2 JUN 2010		
Saksbeh.	ANRL		
Arkivnr.	531.0	Dok.nr.	1
Utskr.måte		Sign.	

KOPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201001980-6 Saksbeh: Nina Ubisch
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 01062010

Arkivkode: 531

Byggeplass: BORGGATA 5 OG GUNHILDS Eiendom: 231/27
GATE 1
Tiltakshaver: Borgpark AS Adresse: Pb 2815 Tøyen, 0608 OSLO
Søker: Onar Botten Arkitektur Adresse: Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO
Tiltakstype: Parkeringshus-/kjeller/-anlegg Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - BORGGATA 5 OG GUNHILDS GATE 1

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

Søknaden omfatter et park-, garasje- og lageranlegg med to plan under terreng og park/lekeareal over terreng. Tiltaket er i hovedsak plassert på eiendommene 231/27 og 231/147 (Borggata 5 og Gunhilds gate 1). Mindre tilleggsfunksjoner er plassert på naboeiendommen 231/26 (Borggata 7). Samlet areal utgjør 1413 m² BRA.

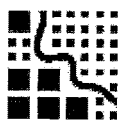
I medhold av plan- og bygningslovens § 93a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 24.02.2010, med suppleringsplan 6.04.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra reguleringsplan for:

- Underbygging av mer enn 50 % av tomtearealet.
- Plassering av tiltak på areal regulert til spesialområde bevaring
- Etablering av annen avkjørsel
- Etablering av annen arealbruk (lager)
- Midlertidig fjerning av portal regulert til spesialområde bevaring:

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

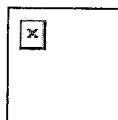
Søknaden har blitt fritatt fra nabovarling, da naboer anses tilstrekkelig opplyst om tiltaket gjennom tre tidligere varsler.



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



Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Bakgrunn for søknaden:

Bakgrunnen for tiltaket er reguleringsbestemmelser (og godkjent tinglyst erklæring) om å etablere minimum 16 parkeringsplasser for beboere/brukere i reguleringsområdet. Tiltakshaver har kjøpt det underjordiske arealet innenfor eiendommene 231/27 og 231/147 fra kommunen for å etablere de omtalte parkeringsplassene i garasjeanlegg under terreng. Over terreng er eiendommene regulert til park/friområde. Som en del av avtalen med kommunen skal tiltakshaver stå for bygging og drift av parken. I reguleringsbestemmelsene er ferdigstilling av parkeringsplassene og parken lagt som forutsetning for å få brukstillatelse for et boligbygg innenfor samme reguleringsområde.

I sak 200603994 ble det gitt rammetillatelse (vedtaksdato 05.02.07) for garasjeanlegg under terreng, og park over terreng. Det ble også gitt endringstillatelse (vedtaksdato 01.12.09) til rammetillatelsen. Tillatelsene falt bort den 05.02.2010 som følge av oversittelse av frist for igangsetting av arbeidene. Tiltaket omsøkes dermed på nytt i denne søknaden.

Søknaden:

Tiltaket består av en bygning på to etasjer, hovedsakelig under terreng. På bygningens tak og på bakkeplan mot Borggata og Gunhilds gate er det planlagt parkanlegg med lekeplass og randbeplantning med større trær.

Nederste etasje er planlagt som lager. 1. etasje skal i hovedsak nyttes til parkering, men et mindre areal er avsatt til lager. Lageret i underetasjen har tilgang fra trapper og vareheis på bygningens sørside. Bygningen er prosjektert i betong, med antigrafitbehandlende overflater. Parken vil få dekke av vekselvis gress, støtdempende tartandekke, og asfalt.

Parkeringsystemet

I den opprinnelige søknaden besto bygningen av to etasjer med parkering for ca 40 biler. I det omsøkte tiltaket er all parkering lagt til 1. etasje. Ved installering av automatisk parkeringssystem får man plass til 40 parkeringsplasser på dette planet. Det aktuelle systemet stabler bilene i to høyder. Parkeringsplassene er avstengt med porter. Parkeringen fungerer slik at føreren selv parkerer bilen på en ledig plass på gulvplan i fremste rekke, som i et vanlig p-hus. P-systemet flytter automatisk bilen når føreren har forlatt kjøretøyet. Ved avhenting blir bilen automatisk brakt fram til tilsvarende plass som der bilen ble forlatt. Føreren kjører selv bilen ut av anlegget som i et normalt p-hus.

Universell utforming:

Parkeringsystemet egner seg ikke for parkering som tilfredsstillt kravene til universell utforming. Dette løses normalt med at man tilrettelegger for slike plasser uavhengig av det automatiske parkeringssystemet. Det er vist to parkeringsplasser tilpasset bevegelseshemmede i gårdsrommet i Borggata 1. Parkeringsplassene vil bli tinglyst.

Kjeller/lagerareal:

Tiltakshaver ønsker å oppføre bygget med de samme dimensjonene som da det hadde to etasjer med parkering, altså med et kjellerplan. Dette ønskes benyttet til nærlager for næringsvirksomhetene i borggatekvartalet. Kjelleren blir imidlertid planlagt med en høyde og utforming som gjør det mulig å installere automatisk parkeringssystem også der hvis det i fremtiden blir aktuelt. Transport inn og ut av lageret vil foregå med vareheis fra bakgården i Borggata 1. Hvis det i fremtiden blir aktuelt med parkering også i kjelleren vil vareheisen bli erstattet av en bilheis på samme sted. Det vil da bli tilrettelagt for innkjøring til denne bilheisen via innkjøring til 1. etasje.

Redegjørelse for sykkelparkering i prosjektet:

Det er ikke stilt krav til sykkelparkering i reguleringsbestemmelsene, og planlegges ikke sykkelparkering i tiltaket. Ansvarlig søker gjør imidlertid oppmerksom på at det er planlagt sykkelparkering i tilknytning til den planlagte boligblokka mot Åkerbergveien.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201001980			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Geometri avkjøring	A115	19.02.2010	1/19
Plan 1 parkering	A121	19.02.2010	1/20
Plan kjeller	A120	19.02.2010	1/21
Plan lekeplass	A122	19.02.2010	1/22
Snitt CC	A323	19.02.2010	1/23
Snitt DD	A324	19.02.2010	1/24
Snitt EE	A325	19.02.2010	1/25
Snitt AA	A321	19.02.2010	1/26
Fasade Gunhilds gate	A421	19.02.2010	1/27
Fasade Borggata	A422	19.02.2010	1/28
Fasade sørvest	A423	19.02.2010	1/29

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201001980	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
981996259 Onar Botten	SØK tkl 2 PRO/KPR tkl 2: Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering av arkitekturprosjektering.

Krav om uavhengig kontroll:

Det kreves uavhengig kontroll prosjektering og utførelse av grunnforhold og -arbeider og fundamentering, oppmåling og påvisning i tiltaksklasse 3. Årsaken til kravet er tiltakets kompleksitet, midlertidig fjerning av bevaringsverdige bygningsdeler samt mulige konsekvenser for øvrig verneverdig bebyggelse i området.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til friområde (park, lekeareal), samt garasje under terreng av reguleringsplan S-4073, stadfestet den 05.05.2004. Deler av tomten, og portal og porthus på naboeiendommen er regulert til spesialområde – bevaring (industri og kontor) av samme reguleringsplan.

Byggetomten:

Byggetomten ligger på hjørnet av Borggata og Gunhilds gate og består av to eiendommer. Borggata 5 og Gunhilds gate 1.

Særlige forhold:

Deler av tiltaket er plassert på naboeiendommen, 231/26. Hjemmelshaver for eiendommen 231/26, Borggatakomplekset AS, er kjent med tiltaket og gir i brev av 19.02.2010 samtykke i tiltakets plassering og utstrekning

Estetiske krav:

Ved fasadeendringer og endringer av bestående byggverk, skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi så vidt mulig bevares, jf pbl § 92 tredje ledd. Videre skal kommunen etter pbl § 74 nr. 2 se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det, etter kommunens skjønn, tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Mot Gunhilds gate er fasaden vist med brystningshøyde på 75 cm over parkens dekke. Et felt i brystningen er åpnet, og vist med håndløpere ned til dekket. Etaten forutsetter at feltet sikres, slik at ikke barn klatrer i denne delen av rekkverket og faller over kanten. Brystningshøyden økes deretter til 85 cm pluss håndlist.

Mot Borggata framstår anlegget som en fortsettelse av veggen med portalen i Borggata 1. Høyden er tilnærmet lik, og begge anlegg har et relativt lukket uttrykk. Mens Borggata 1 har et uttalt vertikalt preg, viser parkeringsanlegget et mer horisontalt preg i forhold til høyde og bredde på vinduer og port. På grunn av terrengfall vil parken her befinne seg i "2. etasje", uten visuell kontakt med gateplan.

Mot nabo i Borggaten 1 er fasaden mer åpen, med utstikkende elementer i form av en trapp som etableres delvis utenfor det bevaringsverdige porthuset, og en utvendig lasterampe med tilgang til lagerarealene i kjelleren. Fasadens ellers tette uttrykk blir også her myket opp ved hjelp av glassbyggestein i lasteområdet. Mot nabo i Borggata 1 og Eiriks gate 1 monteres et 2 meter høyt nettinggjerde på toppen av brystning.

Plan- og bygningsetaten vurderer generelt at det hadde vært ønskelig at parken lå lavere i forhold til omkringliggende terreng, slik at man fikk en større grad av visuell kontakt mellom de som befant seg i parken, og de som gikk forbi. Det kunne gitt parken et mer inviterende uttrykk, samt å øke følelsen av sikkerhet for både brukerne av parken, og de som gikk forbi.

Anlegget har generelt et noe lukket uttrykk, med store, åpne betongflater. Det plantes trær rundt kantene av anlegget, som antagelig vil mye opp uttrykket. Anleggets nøytrale arkitektoniske formspråk konkurrerer ikke med de bevaringsverdige byggene rundt, men Plan- og bygningsetaten forutsetter at kvaliteten på materialer og utførelse bør være høy, for å sikre at bygningens lukkede fasader ikke representerer et "dødpunkt" i kvartalstrukturen som utsettes for tagging, hærverk etc. Innhuket for nedkjøringsrampen må belyses om natten av tilsvarende grunner. Det bes om ytterligere opplysninger om fasadematerialer etc. i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Ut fra forutsetningene finner Plan- og bygningsetaten at de estetiske kravene i plan- og bygningsloven er oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som overkant av dekke mot Borggata fastsettes til kote + 20.35. Overkant av park ved adkomst ved rampe er angitt til kote +20.20

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, jf. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Avkjørselsplan:

I den tidligere byggesaken ble det gitt tillatelse til tilsvarende avkjørselsplan, til tross for at denne ikke tilfredsstillte forskriftens krav til siktlinjer fra bil mot bil. Krav til siktlinjer fra bil til fotgjenger er oppfylt. Krav til siktlinjer ved utkjørsel fra parkeringshus anses ikke som relevant, da parkeringskjelleren kun skal benyttes av brukere som er godt kjent med systemet, og som nødvendigvis også vil være kjent med trafikkbildet i området.

I den tidligere byggesaken har det blitt søkt om dispensasjon fra kommunens retningslinjer for avkjørsler i indre soner, siden kravene ikke oppfylles. Denne dispensasjonen er omsøkt også i denne byggesaken. Søknaden begrunner dispensasjonssøknaden at Plan- og bygningsetaten gjennom reguleringsbestemmelsene har vedtatt en plassering av kjøreadkomsten som ikke gir mulighet for å oppfylle kravet til adkomst. For å etterkomme retningslinjene til siktlinjer må avkjørselen flyttes nesten 6 meter lenger opp i Borggata. På grunn av ønsket om begrenset høyde på tiltaket, samt stigningen på Borggata, kan ikke ansvarlig søker se at dette vil være mulig. I tillegg begrunnes søknaden med at anlegget er prosjektert med tanke på faste brukere/leietakere. Trafikken inn og ut av anlegget vil derfor bli svært begrenset.

Kommunens retningslinjer er basert på retningslinjer utarbeidet av Statens Vegvesen. Det kan dispenseres fra lov, forskrift og vedtekter, men ikke fra retningslinjer. Plan- og bygningsetaten har tidligere krevd reguleringsendring for å imøtekomme siktkrav. Etter en ny vurdering har etaten kommet til at dette kravet er lite hensiktsmessig i forhold til tiltaket. Avkjørselsplanen godkjennes dermed som vist, med avvik fra siktkrav, med følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.

- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Nabovarsel:

Tiltaket har blitt fritatt for nabovarsel i denne omgang, da denne tillatelsen for det meste er en fornyet tillatelse til allerede godkjent tiltak. I forrige byggesak ble naboer varslet tre ganger, senest 18.04.2010. Det ble da mottatt en kommentar fra Eiendoms - og byfornyelsesetaten, som senere er imøtekommet. Siden det er gjort mindre endringer på fasaden mot bakgård mot Borggata 1 er hjemmelshaver av Borggata 1 varslet på nytt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Friluftsetaten har i brev av 09.08.2006 uttalt at de ikke har noen innvendinger til tiltaket. Friluftsetaten uttaler seg igjen i brev av 16.02.1009, og har ingen bemerkninger til søknaden om endring til gitt rammetillatelse.

Bydelsutvalget for Gamle Oslo behandlet søknaden om dispensasjon den 05.03.2009, i sak 11/2009. Bydelsutvalget er i mot at garasjeanlegget heves, men setter følgende kriterier dersom garasjeanlegget likevel blir hevet:

- Bydelsutvalget forutsetter at det ved eventuell heving av friområdet sikres tilstrekkelig gode vekstforhold i friområdet.
- Endringene må ikke gå på bekostning av standarden og kvaliteten til det tilgjengelige parkarealet.
- Parken må opparbeides med bestandige og miljøvennlige materialer som tåler intensiv bruk, og få en god estetisk og funksjonell utforming. Parken må være tilgjengelig for allmennheten, og utformes etter prinsippene om universell utforming. Leke- og oppholdsarealer må tilrettelegges og utformes med tanke på at de skal benyttes av barn i ulike aldersgrupper, gi mulighet for ulike typer lek og samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Hvis det skal gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for området regulert til bevaring, forutsettes det at PBE undersøker at det medfører riktighet at reguleringsformålet bevaring er lagt inn i reguleringsplanen ved en feil, slik forslagsstiller hevder.
- Bydelsutvalget forutsetter at det ikke gis tillatelse til å anlegge flere parkeringsplasser enn det som er godkjent.

Byantikvaren avgir en uttalelse i brev datert 24.02.2009. Byantikvaren påpeker at et planlagt bygningselement (vareheis og trappehus) plasseres utenfor friområdets formålsgrense mot sørvest, samt en vesentlig endring av eksisterende portal mot Borggata. Parkeringshusets relativt dype konstruksjonen kan punktere eventuelle flåtefundamenter på naboeiendommene, samtidig som bygningsgropen nødvendigvis må spuntet svært tett opp til de bevaringsverdige fabrikkbygningene. Byantikvaren anmoder om at det stilles krav til at grunnforhold og at fundamentering av den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen blir tilstrekkelig utredet i forkant. Konsekvensene av tiltaket må spesielt vurderes ut i fra bevaringshensynet til de omkringliggende bygningene. Det bør samtidig stilles krav om overvåkning og sikring av den bevaringsregulerte bebyggelsen, både med tanke på skader i forbindelse med arbeidene og strukturelle skader på lang sikt.

Byantikvaren uttaler seg igjen i brev datert 30.06.2009, spesielt om midlertidig fjerning av portalen. Byantikvaren vurderer at portalen i Borggata 1 er en integrert del av det bevaringsregulerte fabrikkanlegget, og et viktig miljøskapende element i fasaderekken mot Borggata. Det bør derfor legges til rette for at den opprinnelige portalen kan videreføres, og at portbygningen kan tilsluttes nybygget i

Borggata 5 slik at det dannes en sammenhengende fasaderekke. De forestående arbeidene i Borggata 5 lar seg vanskelig gjennomføre uten at portalen blir påført ytterligere skader. Byantikvaren har derfor ingen bemerkninger til at portbygningen nærmest tomtegrensen, og den tverrliggende forbindelsen over portrommet blir midlertidig demontert i forbindelse med arbeidene, forutsatt at disse blir reetablert i sin opprinnelige form med tradisjonelle materialer og metoder.

Byantikvaren uttaler seg igjen i brev datert 14.10.2009. Man har i et forsøk på å bedre siktforholdene ved avkjørselen innhentet Byantikvarens uttalelse til å endre plassering på portalen, og reetablere denne ca 1,5 meter lenger mot sørøst i forhold til opprinnelig posisjon. Byantikvaren vurderer at anlegget i Borggata 1 er et svært helhetlig og godt bevart miljø fra den tidlige industrialiseringen av byen. Flytting og/eller vesentlig endring av enkeltelementer vil bidra til å svekke helheten som anlegget representerer, og gi et historisk ukorrekt inntrykk av bygningsmiljøet og av fasaderekken mot Borggata. Byantikvaren anser derfor forslaget å være i strid med gjeldende regulering og med hovedformålet bevaring, og er imot forslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Bydelen ble gjort oppmerksom på at deler av tiltaket ønskes benyttet til lager, ved etatens brev datert 21.01.2009. Bydelen har ikke uttalt seg til endring av bruken.

Ansvarlig søker har i e-post av 10.07.2009 redegjort for at tykkelsen på jordsmonnet i parken over parkeringsanlegget er uendret i forhold til tidligere godkjent tiltak, og at rampen opp til parken vil ha en stigning på maks 1:12 midt på rampen. Etaten anser at parken ellers ivaretar kvalitetskravene i Bydelens uttalelse. Se ellers under "Dispensasjoner".

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan på flere punkter, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Ansvarlig søker meddelte pr telefon den 21.03.2010 at dispensasjonssøknadene ikke henviste til rett paragraf i forhold til den nye plan- og bygningsloven. Da informasjonen i søknadene var i tilstrekkelig i forhold til den nye loven, har Plan- og bygningsetaten ikke vektlagt forholdet.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende underbygging av mer enn 50 % av tomtearealet. I følge reguleringsbestemmelsene § 5 er eiendommen regulert til park/underjordisk parkeringsanlegg. Inntil 50 % av arealet kan underbygges med parkeringsanlegg. Det er tidligere søkt om og gitt dispensasjon for å bygge p-anlegg under en større del av området.

Ansvarlig søker anser at bakgrunnen for bestemmelsen om underbygging av maksimalt 50 % av arealet var ønsket om at større trær skulle få gode vekstvilkår, og derfor måtte kunne plantes direkte på grunnen og ikke over bygning eller konstruksjon. Man anså at kravet om 16 parkeringsplasser kunne oppfylles innenfor 50 % av arealet.

Det ble i forbindelse med den opprinnelige søknaden om rammetillatelse utarbeidet en parkplan som viser en underbygging av 90 % av tomtearealet. Denne planen er godkjent av Friluftsetaten, og er basert på at det planets en rekke med større trær langs Borggata og Gunhilds gate. Resten av tomtearealet kan dermed underbygges og delvis beplantes med mindre vegetasjon.

Ansvarlig søker begrunner dermed søknaden om dispensasjon med at intensjonene bak reguleringsbestemmelsen er ivaretatt i og med at det er lagt til rette for beplantning med større trær. Parkplanen er godkjent av Friluftsetaten. Plan- og bygningsetaten har tidligere gitt dispensasjon og tillatelse til identisk prosjekt. Det er et stort behov for parkeringsplasser og lagerplass i området. En større underbygning enn det reguleringsbestemmelsene tillater, vil i følge ansvarlig søker ikke få negative konsekvenser for brukbarheten av parken.

Hensikten bak reguleringsbestemmelsen var å sikre nok jordsmonn i parken for kraftig vegetasjon, slik at eiendommen ikke skulle framstå som en plass med betonggulv. Plan- og bygningsetaten vektlegger Friluftsetatens uttalelse til parkplanen, da utformingen av parken anses å falle inn under Friluftsetatens interessefelt. En indre utbygging av eiendommen vil kunne gi mer park med jordbunn, men vil antagelig også medføre et mindre sammenhengende parkareal, på grunn av høydeforskjeller mellom terreng og tak på parkeringsanlegget.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Dispensasjon fra reguleringsformål spesialområde bevaring:

Det omsøkte tiltaket er plassert helt inn til tomtegrensene mot sør og sørøst, og er tilbaketrukket med ca 2 meter fra grensene mot Borggata og Gunhilds gate, for å gi plass til en trerekke mellom tiltaket og fortauet. En mindre del av eiendommen 231/147, et belte mot sørøst, er regulert til spesialområde bevaring. Da tiltaket plasseres også på denne delen av eiendommen, søkes dispensasjon fra reguleringsformålet.

Ansvarlig søker argumenterer med at den vedtatte reguleringsgrensen mellom 231/147 og 231/26 var ikke planlagt med den plasseringen den har fått. Endringen skyldes sannsynligvis en feil under utarbeidelse av reguleringsdokumentene. Søker har vært i kontakt med daværende seksjonsleder og saksbehandler for reguleringsplanen. De har gjort undersøkelser internt, men kan ikke forklare hvorfor grensen er flyttet eller finne dokumenter som viser at grensen er flyttet med hensikt. Friluftsetaten med flere vil sannsynligvis ha sterke innvendinger mot at regulert parkareal reduseres. Alternativ til dispensasjon er en reguleringsendring for å rette opp forholdet, noe som virker uforholdsmessig ressurskrevende i denne sammenheng.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å bevare utformingen av verneverdige bygninger for ettertiden.

Byantikvaren uttaler i sitt brev datert 24.02.2009 at det i materialet som ligger til grunn for Byantikvarens uttalelser til reguleringsplanen ikke forekommer momenter som knytter bevaringsinteresser til den sørøstre delen av den tidligere bebygde eiendommen 231/147. Det er derfor grunn til å anta at friområdets formålsgrænse var forutsatt trukket i tråd med eiendomsgrensen og at det ca 2,5 meter brede beltet mot sørøst feilaktig har blitt innlemmet i bevaringsområdet. Saken har undersøkt internt i Plan- og bygningsetaten. Det er ikke funnet forklaring for hvorfor grensen er flyttet eller dokumentasjon på at grensen er flyttet med hensikt. Dispensasjon fra spesialområde – bevaring vil ikke ha betydning for det bevaringsverdige bygningsmiljøet i kvartalet.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Søknad om dispensasjon fra regulert avkjørsel

I følge reguleringsbestemmesenes § 7 skal kjøreadkomst til parkeringsanlegget på eiendommen legget stil eksisterende portal mot Borggata, som vist med piler på reguleringskartet.

Det er tidligere gitt rammetillatelse for parkeringshus og park. Ved innsending av den opprinnelige rammesøknaden var kjøreadkomsten til parkeringsanlegget lagt til eksisterende portal, som gitt i reguleringsbestemmesene. Dette ble ikke akseptert da plasseringen ikke ga tilfredsstillende siktlinjer mot fortau og kjørebane. Kjøreadkomsten ble derfor flyttet litt lengre opp i Borggata for å tilfredsstillende normene for avstander og siktlinjer. I ettertid har det vist seg at flyttingen var basert på at den eksisterende portalen skulle rives. Det er ikke aktuelt å rive portalen, da den er regulert til spesialområde - bevaring. Den nye plasseringen oppfyller ikke retningslinjene til avkjørsler, men Plan- og bygningsetaten har tidligere godkjent avkjørselen som vist, på vilkår.

Hensikten bak bestemmelsen var å begrense antall avkjørsler ut i Borggata, da enhver ny avkjørsel potensielt utgjør en risiko. Avkjørselen som er godkjent (på vilkår) vil imidlertid gi bedre sikt, og dermed senke risikoen, i forhold til å ha en tilsvarende trafikk ut og inn av den bevaringsverdige portalen.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende arealbruk (lager):

Eiendommene tiltaket plasseres på, er regulert til underjordisk parkeringsanlegg, med park/friområde over terreng. Tiltakshaver har kjøpt det underjordiske arealet innenfor eiendommene 231/27 og 231/147 fra kommunen for å etablere garasjeanlegg under terreng, og park på taket av anlegget.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av garasjeanlegg med rundt 40 biloppstillingsplasser. Ved bruk av et automatisk parkeringssystem vil man få plass til samme antall biler på et plan, som man kunne få på på plan i det opprinnelige prosjektet. Tiltakshaver ønsker likevel å bygge kjelleretasjen. Kjelleren vil bli dimensjonert for mulig fremtidige parkering, og vil kunne bli en ressurs for området på sikt.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med at det er store kontorer og næringslokaler for mange forskjellige virksomheter i området, men et stort underskudd på lagerarealer. Kjelleren ønskes brukt som nærlager for bedriftene i Borggatakvartalet. Transport inn og ut av lageret vil foregå med vareheis i bakgården. Hvis det i fremtiden blir aktuelt med parkering også i kjelleren vil vareheisen bli erstattet av en bilheis på samme sted. Det vil da bli tilrettelagt for innkjøring til denne bilheisen via innkjøringen til 1. etasje. Bruk av kjelleren til lager vil ikke påvirke prosjektet for øvrig.

Hensynet bak bestemmelsen om reguleringsformål er å sikre forutsigbarhet i samfunnets bruk av bygningsmassen, samt hensiktsmessig plassering av ulike reguleringsformål i byen.

En etablering av lagerarealer i kjelleren i parkeringshuset anses som en fortsettelse av dagens drift i kvartalet, da gårdsplassen på naboeiendommen i dag benyttes til lager. Lagerarealet kan også bidra til å sikre videre drift av virksomhetene i området, ved etableringen av støttefunksjoner i kvartalet. Å ta i bruk kjeller, og deler av 1. etasje til lager anslås å ikke medføre ytterligere trafikk eller behov for parkeringsplasser enn ved dagens situasjon. Dette forutsetter imidlertid at lokalet kun benyttes som lokallager for bedriftene i kvartalet. Dersom man ønsker å leie ut lagerarealer til virksomheter eller

personer som ikke har tilhørighet i kvartalet og nærområdet, anses det å medføre en merbelastning for området i form av trafikk og behov for ytterligere parkeringsplasser, og vilkåret for dispensasjonen faller dermed bort. Staten presiserer at det p.t. ikke anses som aktuelt å benytte lagerarealene til parkering. En endring til parkering vil være avhengig av en søknad om bruksending av lagerarealene.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende midlertidig fjerning av portal regulert til spesialområde bevaring:

Portalen som søkes demontert består av en delvis bevart portbygning med pulttak og en murt tverrliggende forbindelse mellom denne og en større portbygning på motsatt side av portrommet. Portbygningen som ligger inntil tomtegrensen i Borggata 5 var opprinnelig tilbygget branngravlen på en murgård som tidligere stod på eiendommen. Da denne ble revet omkring 1990 ble veggen mot nordøst erstattet med en ny vegg i Leca, samtidig som pulttaket antakelig ble forlenget. Bygget er i dag åpent mot sørøst. Den bevarte veggen mot gaten/nordvest er utført i spekket tegl og har synlige setninger, mens veggen mot portrommet/sørvest er pusset. Begge de bevarte veggene står på en sokkel av naturstein og har en sentrert, forblendet vindusutsparring.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at det omsøkte tiltaket er prosjektert med utgangspunkt i reguleringsbestemmelsene og topografien som klart begrenser mulighetene for plassering av tiltaket. I forbindelse med bygging av park/garasjeanlegg slik det er omsøkt vil det være nødvendig å demontere nevnte porthus/ portal for å kunne utføre nødvendige byggearbeider i grunnen. Det presiseres at porthus/ portalen skal gjenoppbygges etter at nødvendige arbeider er utført. Dispensasjonen gjelder altså en midlertidig demontering av bygningsdelene.

Den omtalte portalen er i relativt dårlig stand med til dels omfattende sprekkdannelser i murverket. For å bevare bygningsdelene vil man måtte gjennomføre en omfattende restaurering av portalen og porthuset. Restaureringsprosessen vil kunne falle sammen med en midlertidig demontering og gjenoppbygging av bygningsdelene, og således sikre bevaringen av bygningsdelene for framtiden.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å bevare utformingen av verneverdige bygninger for ettertiden. Byantikvaren uttaler i brev datert 30.06.2009 at portalen i Borggata 1 er en integrert del av det bevaringsregulerte fabrikkbygget. Byantikvaren ser at de forestående arbeidene i Borggata 5 vanskelig lar seg gjennomføre uten at portalen blir påført ytterligere skader. Byantikvaren har derfor ingen bemerkninger til at portbygningen nærmest tomtegrensen, og den tverrliggende forbindelsen over portrommet blir midlertidig demontert i forbindelse med arbeidene, forutsatt at disse blir reetablert i sin opprinnelige form med tradisjonelle materialer og metoder.

Plan- og bygningsetaten slutter seg til denne vurderingen, og vektlegger også søkers utsagn om at en midlertidig demontering av portal og porthus kan gi et sluttresultat jevngodt med en restaurering. Det forutsettes imidlertid at det foretas en dokumentering/oppmåling av de ulike bygningselementene. Sokkelen bør merkes tydelig og fotodokumenteres slik at steinene kan settes tilbake i samme posisjon. Teglén bør gjenbrukes og eventuelt suppleres av tegl av samme kvalitet. Muren skal legges med samme forband som eksisterende og med samme detaljering ved gesimsen og rundt vindusutsparringene. Bruks- og ferdigattest til garasjeanlegget vil ikke bli gitt før portalen er reetablert på en tilfredsstillende måte.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden omfatter et park-, garasje- og lageranlegg med to plan under terreng og park/lekeareal over terreng. Tiltaket er i hovedsak plassert på eiendommene 231/27 og 231/147 (Borggata 5 og Gunhilds gate 1). Mindre tilleggsfunksjoner er plassert på naboeiendommen 231/26 (Borggata 7). Samlet areal utgjør 1413 m² BRA.

Eiendommen er regulert til friområde (park, lekeareal), samt garasje under terreng av reguleringsplan S-4073, stadfestet den 05.05.2004. Deler av tomten, og portal og porthus på naboeiendommen er regulert til spesialområde – bevaring (industri og kontor) av samme reguleringsplan.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra reguleringsplan for:

- Underbygging av mer enn 50 % av tomtearealet.
- Plassering av tiltak på areal regulert til spesialområde bevaring
- Etablering av annen avkjørsel
- Etablering av annen arealbruk (lager)
- Midlertidig fjerning av portal regulert til spesialområde bevaring.

Tiltaket er avhengig av flere større dispensasjoner for å bli godkjent, og selv om Plan- og bygningsetaten har funnet at det er grunnlag for å gi dispensasjonene, anses dette som svært uheldig med tanke på forutsigbarhet i forhold til plangrunnlaget.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen på vilkår.

Søknaden har blitt fritatt fra nabovarling, da naboer anses tilstrekkelig opplyst om tiltaket gjennom tre tidligere varsler.

Friluftsetaten har ingen innvendinger til tiltaket. Bydelsutvalget for Gamle Oslo er i mot at garasjeanlegget heves, og setter som forutsetninger at friområdet sikres og at det ikke gis tillatelse for flere parkeringsplasser.

Byantikvaren anmoder om at det stilles krav til at grunnforhold og at fundamentering av den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen blir tilstrekkelig utredet i forkant, samt krav om overvåkning og sikring av den bevaringsregulerte bebyggelsen, både under arbeidene og på lang sikt. Byantikvaren har ingen bemerkninger til at portbygningen nærmest tomtegrensen, og den tverrliggende forbindelsen over portrommet blir midlertidig demontert i forbindelse med arbeidene, forutsatt at disse blir reetablert i sin opprinnelige form med tradisjonelle materialer og metoder.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller de estetiske kravene i plan- og bygningsloven.

Parleringsanlegget skal i utgangspunktet besørge parkering for eksisterende bebyggelse i kvartalet, som i henhold til gjeldende parkeringsnorm for den tette byen ha behov for ca. 40 bilplasser. Tiltaket anses som nødvendig i forhold til vedtatte planer for utbygging av kvartalet, slik at belastningen ikke blir urimelig stor for nærmeste naboer og omgivelsene generelt. Med henvisning til overstående godkjennes tiltaket.

Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan må innsendes for godkjenning.
3. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning.
4. Uttalelse fra vann- og avløpsetaten må foreligge.
5. Bekreftelse på at eiendommer er ervervet må foreligge.
6. Sammenføyning av eiendommene må være ordnet.
7. Parkeringsplasser tilpasset universell utforming i bakgården i Borggata 1 må tinglyses.
8. Det kreves uavhengig kontroll prosjektering og utførelse av grunnforhold og -arbeider og fundamentering i tiltaksklasse 3.
9. Oppmålingsteknisk prosjektering og kontroll av denne skal ansvarsbelegges i tiltaksklasse 3
10. Ansvar for overvåkning og sikring av den bevaringsregulerte bebyggelsen skal belegges i tiltaksklasse 3.
11. Det må sendes inn et planinitiativ for å endre reguleringsplanen slik at krav til siktlinjer tilfredsstilles.

Før brukstillatelse til anlegget gis, skal portalen være reetablert og eiendommene være sammenføyd i grunnboka, jf pbl § 95 nr 5.

Klageadgang:

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

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Nina Ubisch - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til:

Borgpark AS, Pb 2815 Tøyen, 0608 OSLO, charlotte@torpeiendom.no
Friluftsetaten, Postboks 1443 Vika, 0115 OSLO, postmottak@fri.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten/Byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

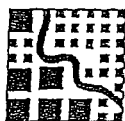
RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum,

Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Telefaks: 23.49.10.01

E-post: postmottak@

pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:

6003.05.58920

Organisasjonsnummer:

971 040 823 MVA

