



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel St.Hanshaugen
Postboks 6999 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 02.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201202693-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Hofsvang

Arkivkode: 531

Byggeplass: KARL JOHANS GATE 19 Eiendom: 207/97/0/0
Tiltakshaver: Olav Thon Adresse: Stenersgate 2, 0050 OSLO
Søker: Solheim og Jacobsen Arkitekter AS Adresse: Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype: Forretning/salgslokaler Tiltaksart: Bruksendring

OVERSENDT BYDEL ST. HANSHAUGEN - KARL JOHANS GATE 19

Det vises til samarbeidsavtalen mellom Plan- og bygningsetaten og bydelene. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for bruksendring til serveringssted inkludert uteservering.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 8 uker.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2012 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler



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: 1315.01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg:
Saksdokumenter

Vedlegg i sak 201202693-9				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Oversendt bydelen - Karl Johans gate 19 (Dette dokument)			1_Oversendt bydelen - Karl Johans gate 19
2	Protest	Søylen Eiendom AS	29.02.2012	2_Protest
3	Søknad om rammetillatelse	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	3_Søknad om rammetillatelse
4	Redegjørelse	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	4_Redegjørelse
5	Reguleringskart	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	5_Reguleringskart
6	Situasjonsplan 1	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	6_Situasjonsplan 1
7	Situasjonsplan 2	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	7_Situasjonsplan 2
8	Plan eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	8_Plan eksisterende
9	Snitt eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	9_Snitt eksisterende
10	Fasader eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	10_Fasader eksisterende
11	Fasade øst eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	11_Fasade øst eksisterende
12	Plan underetasje	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	12_Plan underetasje
13	Plan 1. etasje	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	13_Plan 1. etasje
14	Snitt A-A	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	14_Snitt A-A
15	Plan 2. etasje	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	15_Plan 2. etasje
16	Plan 3. etasje	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	16_Plan 3. etasje
17	Plan 4. etasje	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	17_Plan 4. etasje
18	Snitt A-A	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	18_Snitt A-A
19	Takplan	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	19_Takplan
20	Fasade øst	Solheim og Jacobsen	01.03.2012	20_Fasade øst

		Arkitekter AS		
21	Fasade syd	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	21_Fasade syd
22	Fasade vest	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	22_Fasade vest
23	Fasade	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	01.03.2012	23_Fasade
24	Protest	Wikborg, Rein & Co advokatfirma	02.03.2012	24_Protest
25	Understeasje eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	06.03.2012	25_Understeasje eksisterende
26	Plan 1 eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	06.03.2012	26_Plan 1 eksisterende
27	Plan 3 eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	06.03.2012	27_Plan 3 eksisterende
28	Plan 4 Eksisterende	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	06.03.2012	28_Plan 4 Eksisterende
29	Svar på nabovarsel 04.03.12	Søylen Eiendom AS	08.03.2012	29_Svar på nabovarsel 04.03.12

Kopi til:

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS, Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO, post@sj-arkitekter.no
Olav Thon, Stenersgate 2, 0050 OSLO, kjetil.nilsen@olavthon.no



Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408
0103 Oslo

Oslo Kommune
Plan- bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.: Fatima Parvin/ PBE

Vår ref.: Pål Henrik Kristiansen

Oslo: 27.02.2012

Nabovarsel vedr tiltak på eiendom Karl Johansgate 18 Gnr 207 Bnr 97

Viser til nabovarsel datert 27.01.12, fra Solheim og Jacobsen Arkitekter AS.

Nabovarsel er stilet til feil hjemmelshaver, Storebrand Karl Johansgate 16 AS. Korrekt hjemmelshaver er: High Street Shopping AS, Org nr 996 806 693, adresse; Drammensveien 49 0271 Oslo.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har mottatt nabovarsel pr post, slik reglene tilsier. Vi ble gjort oppmerksom på nabovarslet av en annen part i dag 27.02.12.

Basert på det vi vet om prosjektet, så kommer vi til å fremsette protest ila inneværende uke og ber derfor om oppsettende virkning av behandling av byggesak innen vår klage er mottatt.

Med vennlig hilsen
Søylen og Eiendom AS


Pål Henrik Kristiansen
Driftsdirektør

Søknad om rammetillatelse



Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg om rammetillatelse vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Oslo	207	97	Karl Johans gate 19, 0159 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype
Rammetillatelse	Våtrom i bygg Fasade Bruksendring

Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	322	annet

Beskrivelse av bruk
Kontor og forretning

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	OLAV THON	Stenersgate 2, 0050 OSLO	954694860	91676754

e-postadresse
kjetil.nilsen@olavthon.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse
SOLHEIM OG JACOBSEN ARKITEKTER AS	879423392	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Fatima Parvin	90529361	90529361	fatima@sj-arkitekter.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall	Søkers vurdering av merknader
1	se følgebrev

Følgebrev

Søknaden gjelder bruksendring fra forretning- og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i 1.-3. etasje og kjeller i Karl Johans gate 19. Det skal tilrettelegges for uteservering. Tiltaket medfører endringer i fasade og i bærende konstruksjoner og tekniske installasjoner. Det etableres ny heis, nye våtrom/garderobes, lagerrom samt diverse oppholdsrom/kontorlokale i tilnytning til driften av det nye lokalet.

Fasadeendringen omfatter markiser til vinduer i 1.et. samt utskifting av eksisterende vinduer i 1.et. med løftevinduer.

Uteserveringen vil være et supplement til serveringen innendørs, og skal drives innenfor lokalets ordinære åpningstid. Uteserveringsområdet omfatter et areal på til sammen ca. 64,5 m², med sitteplasser for til sammen ca. 170 sitteplasser.

Arbeidstilsynet

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidig arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Plan- og bygningsloven med forskrifter

Begrunnelse for dispensasjon:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra regulert formål da etablering av bevertning vil være i strid. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område.

Etter vår vurdering vil en bruksendring gi en funksjon som vil kunne bidra til bymiljøet som et møtested for handlende, og noe som kan medvirke til å vitalisere området og bli et positivt bidrag til publikum. Eiendommen ligger i et område som per i dag har et blandet tilbud og hvor det allerede finnes flere serveringssteder. Videre bør det vektlegges at 2.et. alt er godkjent som serveringslokale.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan

Reguleringsplan

Navn på plan

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for del av Oslo Sentrum,S-2413 vedtatt 22.08.79, regulert til bevaring

Reguleringsformål

Boliger, forretninger og kontorer m.m.

Beregningsregel angitt i gjeldende plan

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan

U-Grad

2,5%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	177,10 m2
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,0 m2
= Beregnet tomteareal	177,10 m2

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0,0 m2
Areal eksisterende bebyggelse	0,0 m2
+ Areal ny bebyggelse	0,0 m2
+ Parkeringsareal	0,0 m2
= Sum areal	0,0 m2

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	0,0
-----------------------------	-----

Bygningsopplysninger

	m2 BYA	m2 BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	0,0	0,0	0,0	0,0	2	0	2
Ny	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Sum	0,0	0,0	0,0	0,0	2	0	2

Søknad om rammetillatelse



Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 0

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Gjenpart av nabovarsel	C	gjenpart	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	D	A-01 Situasjonskart	Vedlagt søknaden
Kart	D	Reguleringskart	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A-30 fasade	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	A-20 snitt	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A-31 fasade	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A-32 fasade	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A-33 fasade	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A-10 plan	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A-11 plan	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A-12 plan	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A-13 plan	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A-14 plan	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A-16 takplan	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	A-20 snitt	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E	Eksisterende fasader	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E	A-31-2 eksisterende fasade oest	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E	Eksisterende plan 2	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende snitt	E	Eksisterende snitt	Vedlagt søknaden
Beskrivelse	J	A-01 Situasjonsplan	Vedlagt søknaden
Beskrivelse	J	Følg brev	Vedlagt søknaden

Søknad om rammetillatelse



Annet

J

protest

Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 29.02.2012

Signatur Søknaden er elektronisk signert
SOLHEIM OG JACOBSEN ARKITEKTER AS

Tiltakshaver

Dato 29.02.2012

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

29. februar 2012

Saksnr:
Eiendom, gnr/bnr: Karl Johans gate 19, 0159 Oslo, gnr.207/bnr.97
Tiltakshaver: Olav Thon, Stenersgate 2, 0050 Oslo
Ansvarlig søker: SJ Arkitektur, Pb. 408 Sentrum, 0103 Oslo

KARL JOHANS GATE 19 – BRUKSENDRING, OMBYGGING OG FASADEENDRING SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

På vegne av tiltakshaver, oversendes med dette søknad om rammetillatelse på ovennevnte eiendom.

Beskrivelse av tiltaket

Karl Johans gate 19 er et bygg i 5 etasjer, beliggende på hjørnet av Karl Johans gate /Nedre Slottsgate. Olav Thon leier i dag deler av eiendommen i Karl Johans gate 17/Scotsman. Da leieavtalen avsluttes juli 2013, ønskes det i den forbindelse å flytte Scotsman-restaurant til Karl Johans gate 19.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning - og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i underetasje, 1.et. og 3. et. i Karl Johans gate 19. Andre etasje er allerede godkjent som serveringslokale, og skal ombygges for å tilpasse ny planløsning. Videre skal det tilrettelegges for uteservering. Samlet berørt bruksareal er ca. 573,9m² BRA.

Tiltaket medfører følgende søknadspliktige endringer i bygget:

- Ny heis mellom kjelleretasje og 4. etasje for å tilfredsstillere krav til universell utforming/tilgjengelighet i teknisk forskrift.
- Nytt ventilasjonsanlegg.
- Endring i bærende konstruksjoner; hulltaking i dekke ved etablering av heis, trapperom og ventilasjonsanlegg.
- En eksisterende gjennomgang mellom lokalene i Karl Johans gate 19 og 17 blendes.
- Nye våtrom/WC for kunder og ansatte i u.et. og 3. etasje.

Tiltaket medfører mindre fasadeendringer:

- Mot Karl Johans gate skiftes eksisterende 4 vinduer i 1.et. ut med horisontalsprossede løftevinduer.
- Det monteres markiser til vinduer i 1.et.
- Ny heis i fasade mot øst, mot "bakgård" i 4.etasje.

Uteserveringen vil være et supplement til serveringen innendørs, og skal drives innenfor lokalets ordinære åpningstid. Uteserveringsområdet er avgrenset av eksisterende gatelamper langs fasadene til Karl Johans gate 19, og omfatter et areal på til sammen ca. 64,5 m², med kapasitet på til sammen ca. 170 sitteplasser. Tiltaket medfører ingen fysiske inngrep i gatetunet. Møbleringsgrense følger Bymiljøetatens retningslinjer for Karl Johans gate gjennom å opprettholde møbleringsgrense (Nord for Egertorget: linjeføringene i belegget /lykterekke. Fra vestre løp for Egertorget til Fredriks gate; fortau, mot nord og syd fra 4 til minimum 3,5 m, fra ytterlinje fortauskant til møblering).

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning, kontor og bolig ifølge reguleringsplan S-2413, vedtatt 22.08.1979. Bygningen er oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger.



Estetisk utforming

Karl Johans gate 19 er en 1800/1900talls murgård. Etatens arkiv viser at bygget over tid har gått gjennom en del innvendige og eksteriørmessige endringer. Omsøkt prosjekt innebærer innsetting av 4 løftevinduer for å tilrettelegge for uteserveringen. Foreslått sponseinndeling er forsøkt tilpasset eksisterende enkle fasadekomposisjon og vindusutforming. Vindusformat er lik eksisterende vinduer i første etasje. Vi viser i denne sammenheng til vindusutformingen til lokalene for 3 brødre i Øvre Slottsgate 14. Nye vinduer i Karl Johans gate 19 er tenkt utført i tilsvarende utførelse.

Ny heis går kun til 3. etasje, og etableres for å tilrettelegge for universell tilgjengelighet. Heisen vil ikke bryte byggets takflate, og vil ikke være synlig fra Karl Johans gate eller Nedre Slottsgate.

Fasadeendring mot bakgård vil være begrenset.

Det nye ventilasjonsanlegget plasseres i hovedsak i 3. etasje, av-/fratrekk plasseres i bakkant av bygget, og vil ikke være synlig i fasadeliv eller fra gateplan.



Øvre Slottsgate 14

Karl Johans gate 19

Utnyttelse/u-grad

Omsøkt tiltak medfører ingen endringer i u-grad. I henhold til reguleringsbestemmelsenes §1 b) er bygningene regulert med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt eksisterende utnyttelsesgrad. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 2,5, byggforskrift 1969 og NS 3940 1.utg (med endringer av 04.04.1979) legges til grunn for beregning av prosjektets arealer.

For gulvareal under terreng og på loft hvor u-gradsberegning ikke er fastsatt i plan, gjelder iht. etaten veileder følgende målereglene: 0% brutto gulvareal der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5m, 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5m, og 100% der avstanden er over 1,5. Rom som i dette prosjektet søkes bruksendret, ligger helt og holdent under terreng, og innebærer således ingen

økning i utnyttelsesgrad, og beregning av totalt bruksareal for eiendommen er av den grunn ikke vedlagt søknaden.

Fjernvarme:

I henhold til TEK10 skal bygg over 500m² ha dekket min 60% av varmebehovet fra annen energiforskyning enn direktevirkende elektrisitet. Kravet gjelder ved hovedombygging, eller en vesentlig ombygging av varmesystemet. I Oslo praktiseres det krav om tilknytning av fjernvarme for bygg over 1000m². Omsøkt tiltak utløser ikke krav om tilknytning til fjernvarme da berørt areal er under 1000m².

Dispensasjoner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra regulert formål da etablering av bevertning vil være i strid. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område.

Etter vår vurdering vil en bruksendring gi en funksjon som vil kunne bidra til lokal – og bymiljøet som et møtested for handlende, og noe som kan medvirke til å vitalisere området og bli et positivt bidrag til publikum. Den omsøkte bruksendringen vil kunne bidra til en generell oppgradering av selve lokalet og tiliggende torgområde/gågate på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som per i dag har et blandet tilbud, og hvor det allerede finnes flere serveringssteder. Videre bør det vektlegges at 2.et. i Karl Johans gate 19 allerede er godkjent som serveringslokale og at Scotsman i leiekontrakten avvikles juli 2013. Nye lokaler i Karl Johans gate 19 vil således være en videreutvikling av eksisterende serveringslokaler/uteservering.

Universell utforming/ fravik fra TEK

Tiltaket er prosjektert i henhold til TEK 10.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført 10.02.12. Det er innkommet kommentarer/protester fra nabo i brev av 27.02.12 fra Søylene og Eiendom AS. Det bemerkes i protesten at nabovarselet er stilet til feil hjemmelhaver, og at korrekt hjemmelshaver er High Street Shopping AS og ikke Storebrand Karl Johans gate 16 AS. Ønsker at nabovarsel sendes per post ila inneværende uke.

Omsøkt tiltak er varslet i henhold til den nabolisten vi har mottatt fra Plan- og bygningsetaten, utskrift 06.01.12. Nabolisten viser at hjemmelshaver til eiendom Karl Johans gate 16 C gnr. 207 bnr. 299 er Storebrand Karl Johans gate 16 AS og at nabovarselet er korrekt varslet. Vi oversender søknadsdokumentasjon til nye hjemmelshavere, og ettersender våre anførsler til en eventuell utvidet protest fra Søylene og Eiendom AS.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger, vil vi sette pris på å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen
SJ ARKITEKTER

Fatima Parvin (sign)
Siv. Ark. MNAL

Vedlegg: Søknadsdokumentasjon

Kopi m/vedlegg til: Kjetil Nilsen kjetil.nilsen@olavthon.no
Øivind Larstorp larstorp@bristol.no
Tore Melgårdshagen tore.melgardshagen@olavthon.no

SAK NR. 12 005	TEGN. NR. A-01	REVISJON
-------------------	-------------------	----------

REV.	DATE	KORREKSJON

KVALITETSKONTROLL	DATE	SIGNATUR
EGENKONTROLL:	10.02.12	FP
I HHT. KONTROLLSKJEMA		

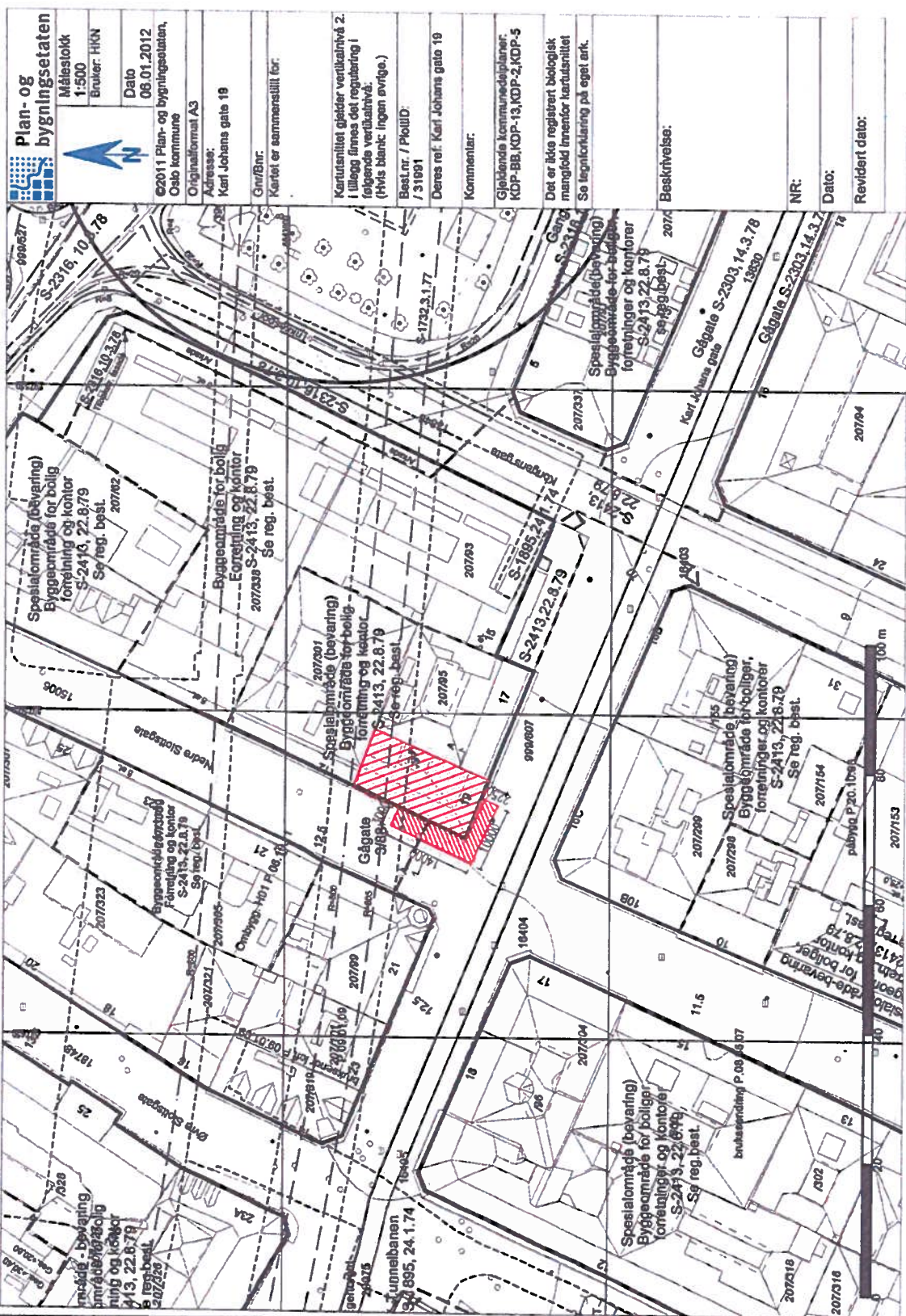
PROSJEKT
Karl Johans gate 19
 ombygging, bruksendring
 fasadeendring

TEGN. TYPE	Byggesøknadstegning
TEGN.	Situasjonskart
MALESTOKK	1 : 500
SAK NR.	12 005
TEGN. NR.	A-01
DATE	10.02.2012
REVISJON	



SOLHEIM + JACOBSEN
 ARKITEKTER

solheim + jacobsen arkitekter as
 rådhusgata 4
 postboks 408 sentrum, 0103 oslo
 tel: + 47 23 10 30 00
 fax: + 47 23 10 30 01
 epost: post@solheim.no
 org. no. 079423062 NVA



Plan- og bygningssetaten

Målestokk
 1:500
 Bruker: HKN

Dato
 06.01.2012

©2011 Plan- og bygningssetaten,
 Oslo kommune

Originalformat A3

Adresse:
 Karl Johans gate 19

Gnr/Bnr:
 Kartet er sammenstillt før.

Kartutsnittet gjelder veritabelliv 2.
 I tillegg finnes det registrering i
 følgende veritabelliv:
 (Hvis blankt: ingen svøge.)

Best.nr. / PlottID:
 / 31691

Deres ref. Karl Johans gate 19

Kommentar:
 Gjeldende kommuneplaner:
 KDP-BB, KDP-13, KDP-2, KDP-5

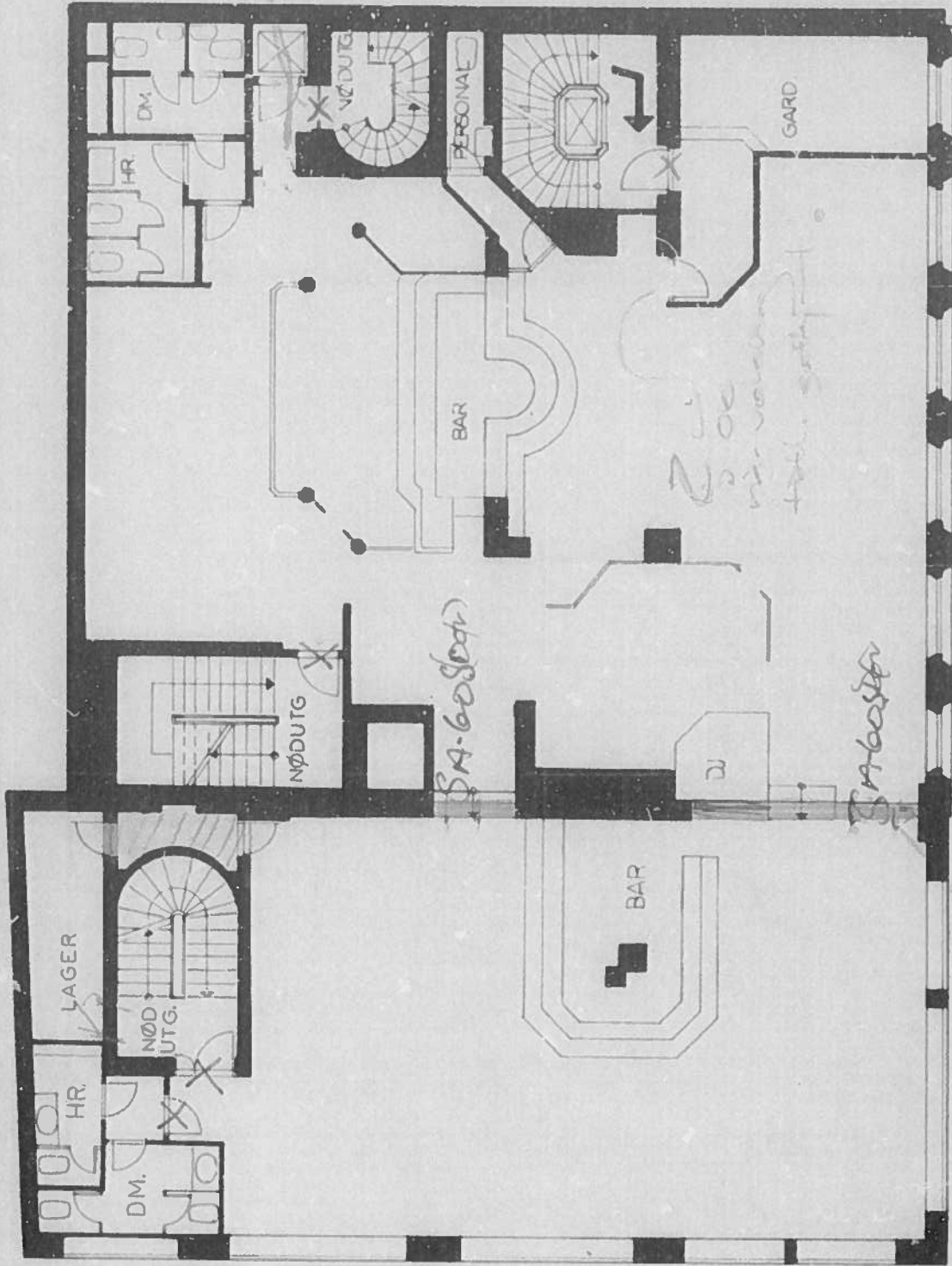
Det er ikke registrert biologisk
 mangfold innenfor kartutsnittet
 Se tegningsserie på eget ark.

Beskrivelse:

NR:

Date:

Revidert dato:

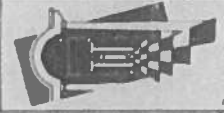
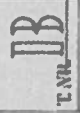


HOVEDINGANG I. ETS

A

KARL, JOHANS GT. 19
 207/97
 —UTVIDELSE AV NATTKLUBB—

PLAN II ETG.
ETTER
OMBYGGING



Drifskole
 Drift og vedlikehold av
 bygninger og anlegg

5/11-88 MAJ 1:100
 DATUM

—K. JOHANS GT. 19 207/97
 PÅTENG UTVIDELSE AV
 NATTKLUBB

—K. JOHANS GT. 17. 207/95
 EKSISTERENDE NATTKLUBBAREALE

Slag

SA-6080dr

SA-6080dr

2.00
 min. varmløst
 tak. støpt

PROSJEKT NR
12 005

TEGNING NR
A-10

REVISJON

REV | DATO | ENDRING

PROSJEKT
Karl Johansgate 19
Byggesøknad
Enter address here
Karl Johansgt 19, 0159 Oslo, Gnr/Bnr: 207/97

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad

TEGNING
Plan U. etasje

PROSJEKT NR
12 005

KONTROLL
SIGN., DATO
egen
sidemann
PK 29.02.12

MÅLSTOKK
1 : 100

REVISJON

TEGNING NR
A-10

OPPR DATO
29.02.12

REV DATO



ARK | HÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
PB 408 SENTRUM, 0103 OSLO
T. 23 10 39 00 | F. 23 10 39 01
POST@SL-ARKITERIA.NO
WWW.SL-ARKITERIA.NO
ORG.NR. 879 423 352

A
A-20

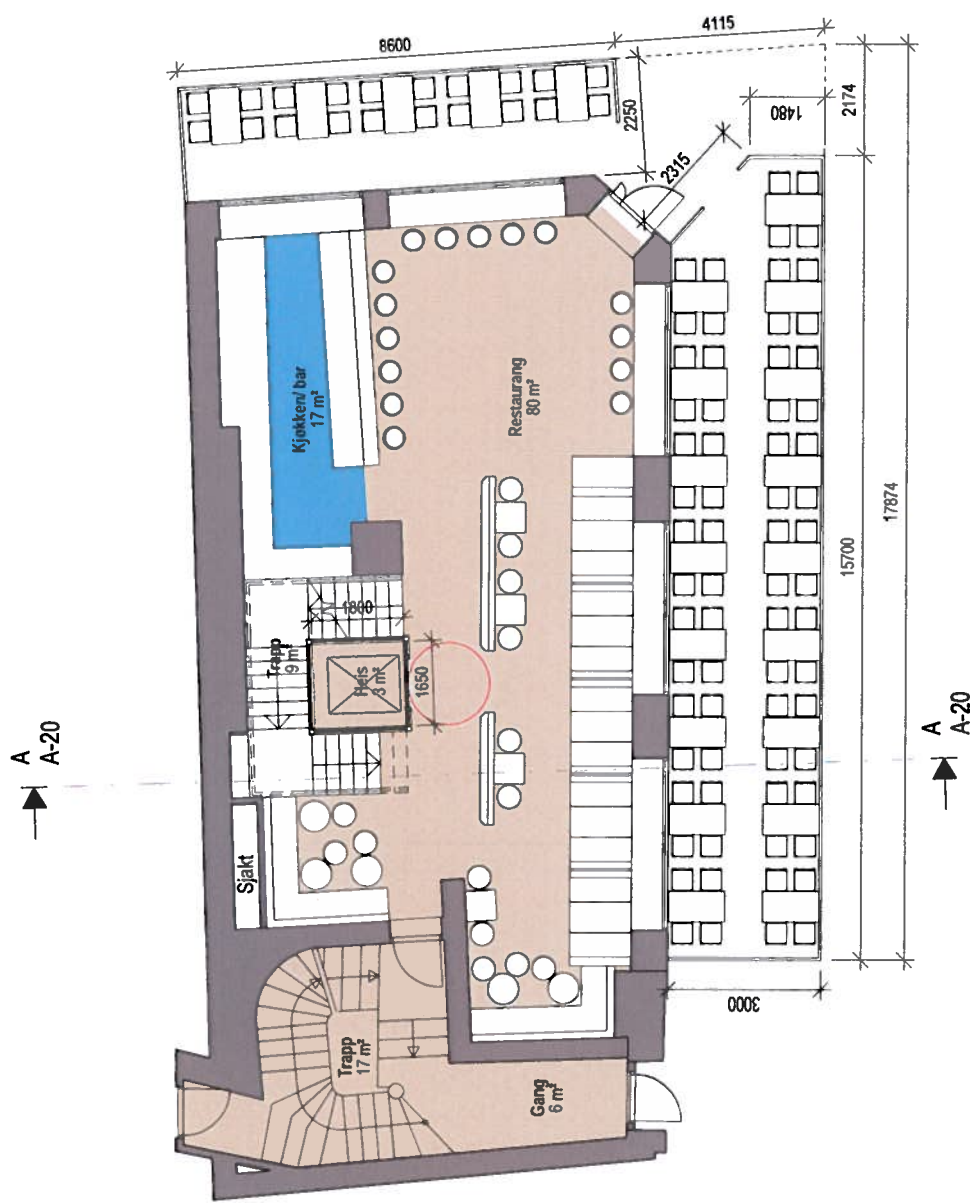


A
A-20

PROSJEKT NR 12 005	TEGNING NR. A-11	REVISION
REV DATO ENDRING PROSJEKT Karl Johansgate 19 Byggesøknad Enter address here Karl Johansgt 19, 0159 Oslo, Gnr/Bnr: 207/97		
TEGNINGSTYPE Byggesøknad		
TEGNING Plan 1. etasje		
PROSJEKT NR. 12 005	KONTROLL egen sidemann	SIGN./DATO PK, 29.02.12
MÅLESTOKK 1 : 100		REVISION
TEGNING NR. A-11	OPPR. DATO 29.02.12	REV. DATO

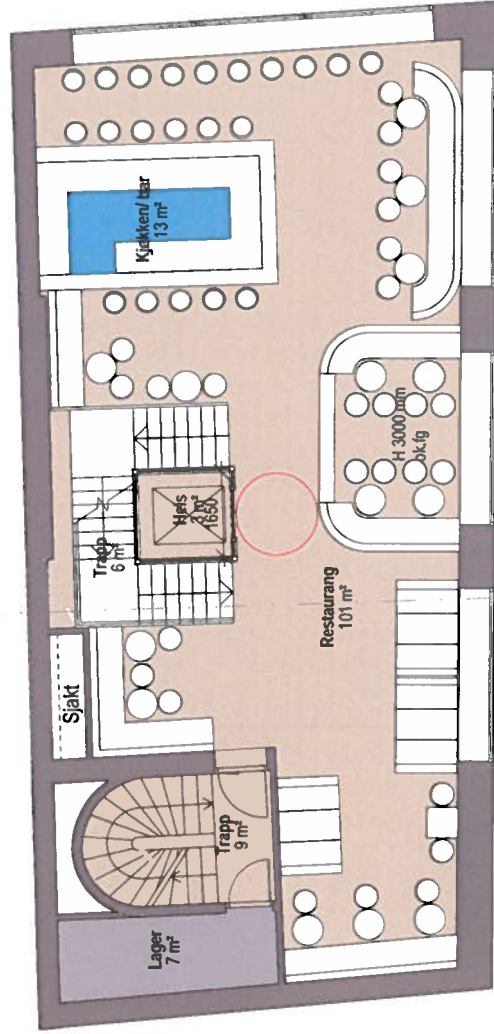


ARKI RÅDGIVINGSBUREAU
 P.B. 408 SENTRUM, 0101 OSLO
 T: 23 10 30 00 | F: 23 10 39 01
 POST@ARKI-ARKITEKTER.NO
 WWW.ARKI-ARKITEKTER.NO
 ORG.NR. 879 423 352



PROSJEKT NR 12 005	TEGNING NR. A-12	REVISJON
<p>REV DATO ENDRING</p> <p>PROSJEKT Karl Johansgate 19</p> <p>Byggesøknad Enter address here Karl Johansgt.19, 0159 Oslo, Gnr/Bnr: 207/37</p>		
<p>TEGNINGSTYPE Byggesøknad</p> <p>TEGNING Plan 2. etasje</p>		
PROSJEKT NR. 12 005	KONTROLL egen sidemann	SIGN./DATO Pk, 29.02.12
MÅLESTOKK 1 : 100	REVISJON	
TEGNING NR. A-12	OPPR.DATO 29.02.12	REV.DATO
<p>ARKI RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO PR. 404, SENTRUM, 0103 OSLO T: 23 10 30 00 F: 23 10 39 01 POST@SI-ARKITEKTER.NO WWW.SI-ARKITEKTER.NO ORG NR. 879 423 392</p>		

→ A
A-20



→ A
A-20

PROSJEKT NR 12 005	TEGNING NR A-13	REVISION
<p>PROSJEKT</p> <p>Karl Johansgate 19</p> <p>Byggesøknad Enter address here Karl Johansgt 19, 0159 Oslo, Gnr/Bnr: 207/97</p>		
REV.	DATO	ENDRING
<p>TEGNINGSTYPE</p> <p>Byggesøknad</p> <p>TEGNING</p> <p>Plan 3. etasje</p>		
PROSJEKT NR 12 005	KONTROLL eggen sidemann	SIGN., DATO PK, 29.02.12
MÅLESTOKK 1 : 100	REVISION	
TEGNING NR A-13	OPPR. DATO 29.02.12	REV. DATO



ARKI
TEK
TER

RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
PB KOLLEKTUM, 0103 OSLO
T: 23 10 99 00 | F: 23 10 99 01
POST@SI-ARKITEKTER.NO
WWW.SI-ARKITEKTER.NO
ORG NR: 879 423 392



PROSJEKT NR	TEGNING NR.	REVISION
12 005	A-14	

REV	DATO	ENDRING

PROSJEKT
Karl Johansgate 19
 Byggesøknad
 Enter address here
 Karl Johansgt 19, 0159 Oslo, Gnr/Bnr: 207/97

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad
 TEGNING
Plan 4. etasje

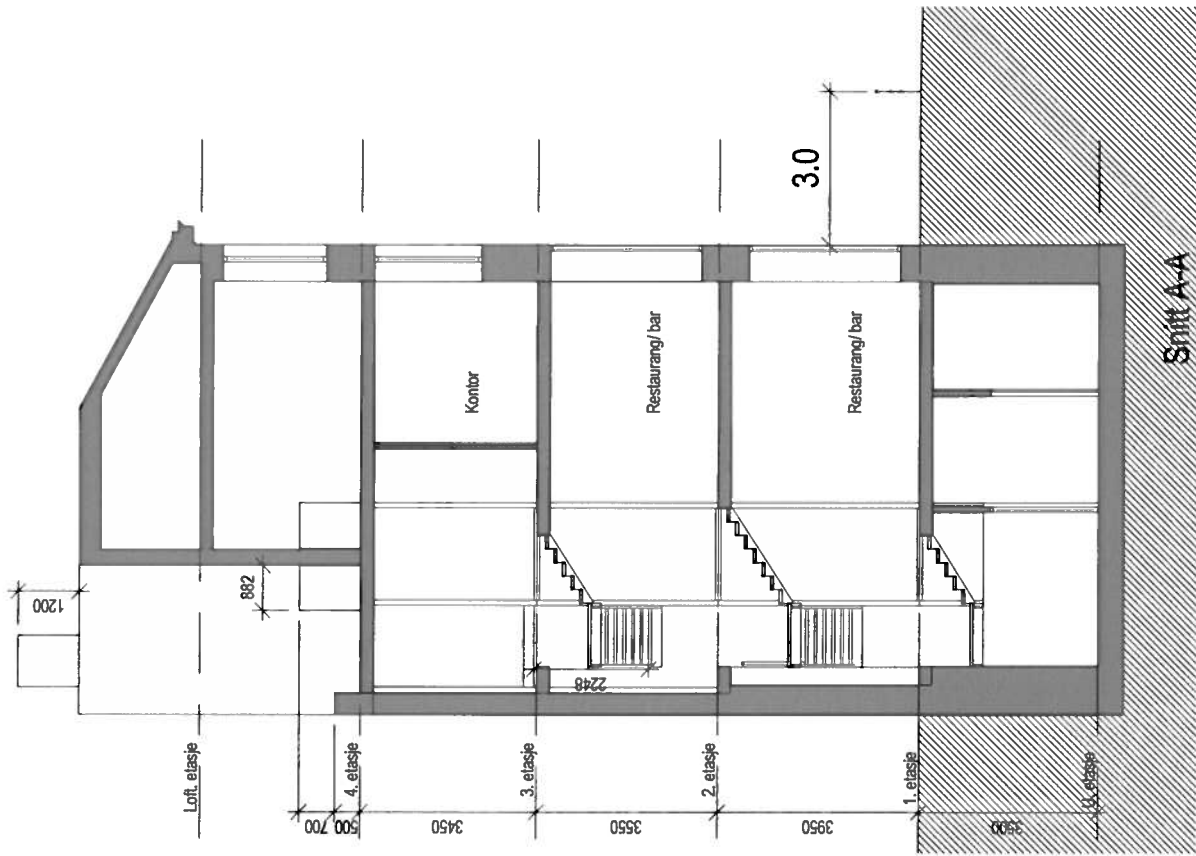
PROSJEKT NR.	KONTROLL	SIGN. DATO
12 005	egen sidemann	
MÅLSTOKK		REVISION
1 : 100		
TEGNING NR.	OPPR. DATO	REV DATO
A-14	29.02.12	



ARKI RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
 PB 408 SENTRUM, 0108 OSLO
 T: 23 10 39 00 | F: 23 10 39 01
 POST@S-ARKITEKTER.NO
 WWW.S-ARKITEKTER.NO
 ORG NR. 879 423 382

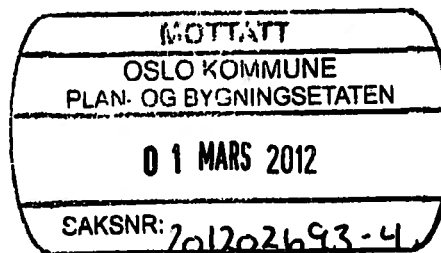


PROSJEKT NR 12 005	TEGNING NR A-20	REVISJON
REV DATO ENDRING PROSJEKT Karl Johansgate 19 Byggesøknad Enter address here Karl Johansgt 19, 0159 Oslo, Gnr/Bnr: 207/97		
TEGNINGSTYPE Byggesøknad		
TEGNING Snitt A-A		
PROSJEKT NR 12 005	KONTROLL egen sidemann	SIGN., DATO PK, 29.02.12
MÅLESTOKK 1 : 100		REVISJON
TEGNING NR A-20	OPPR DATO 29.02.12	REV DATO
ARKI MØRKHUSGATA 4, 0151 OSLO TEK PB 408 SENTRUM, 0103 OSLO TER T: 23 10 39 00 F: 23 10 39 01 POST@SI-ARKITEKTER.NO WWW.SI-ARKITEKTER.NO ORG NR. 879 423 992		



WIKBORG|REIN

Solheim og Jacobsen Arkitekter
Postboks 408 Sentrum
0151 Oslo



Vår ref.: 517800-002 jae
Deres ref.: ByggSøkID 12870072
Ansvarlig partner: Line Ravlo-Losvik

Oslo, 29. februar 2012

Merknad til nabovarsel

Vi viser til nabovarsel vedrørende søknad om rammetillatelse i Karl Johans gate 19. Vi representerer Karl Johans gate 21 ANS som er eiere av eiendommen Karl Johans gate 21.

Nabovarselet kom vår klient i hende så sent at det ikke har vært mulig å inngi svar på dette før i dag. På den bakgrunn mener vi vår klients merknader skal tas med i den videre vurdering av saken.

Vår klient stiller seg sterkt imot at rammetillatelsen innvilges.

Karl Johans gate er først og fremst en handlegate, Norges største sådan. Aktivitetsnivået og profilen til gaten gjør den derfor til en unik og meget attraktiv plass for bedrifter som driver detaljhandel for å etablere seg og dermed leie lokaler fra blant annet vår klient.

Dersom rammetillatelsen innvilges vil de omsøkte endringen være så dominerende i forhold til de øvrige virksomhetene som drives i umiddelbar nærhet til Karl Johans gate 19, at det vil gå ut over driften av disse virksomhetene.

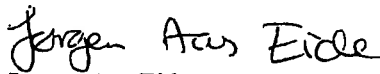
For det første vil bybildet for dette området forandres i stor grad dersom rammetillatelsen innvilges i den forstand at Karl Johans gate ikke lengre vil fremstå som en helhetlig og innbydende handlegate, men en gate der utelivet står i fokus. Dette vil gjøre det mindre attraktivt for handlende å benytte seg av handletilbudet i Karl Johans gate, og kan medføre at handlende heller trekker mot de større kjøpesentrene eller andre handlesteder i Oslo sentrum. Til dette bemerker vi også at innvilgelse av rammetillatelsen, slik det også nevnes i nabovarselet, vil nødvendiggjøre en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for området. Gjeldende regulering bør således, etter vår klients mening, beholdes for derved å ivareta bybildet i området.

For det andre vil ikke bare bybildet endres rent estetisk, men det vil også bli mindre tilgjengelig gateareal. Den daglige folkemengden i Karl Johans gate er allerede stor og medfører at det er lite pusterom for den enkelte handlende. Dersom denne rammetillatelsen innvilges, vil det bli enda mindre tilgjengelig gateplass, noe som kan føre til at handlende heller trekker mot andre deler av Oslo sentrum for å gjøre sine ærend ettersom det blir for folksomt. Innvilgelse vil således kunne ha som

direkte konsekvens at butikkene i Karl Johans gate vil lide et økonomisk tap som følge av tapt omsetning.

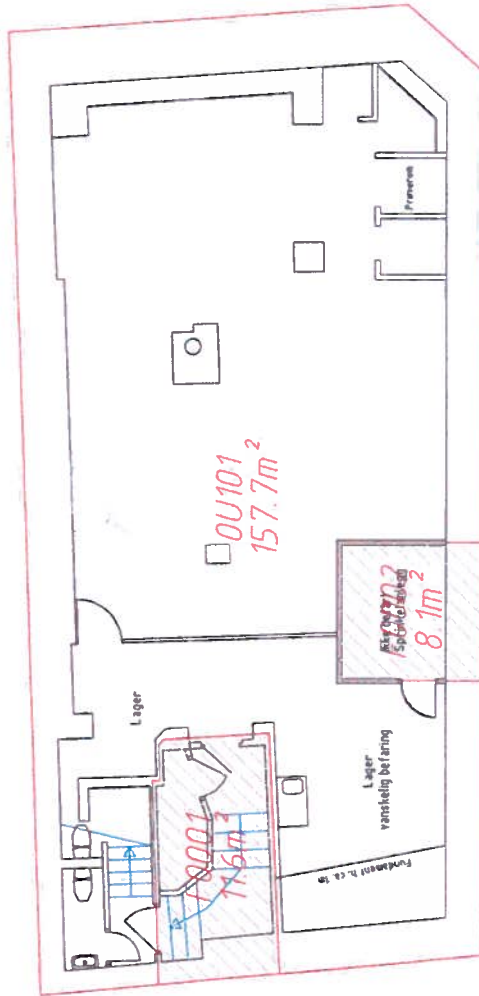
For ordens skyld sender vi nærværende brev i kopi til Søylen Eiendom AS som eier eiendommen Nedre Slotts gate 10 B, tvers over gaten for Karl Johans gate 19. Dette ettersom disse har opplyst oss om at de ikke har mottatt dette nabovarselet. Brevet sendes også i kopi til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Med vennlig hilsen
WIKBORG, REIN & CO.


Jørgen Aas Eide

Kopi til:

Søylen Eiendom AS v/ Carl Erik Krefting, Drammensveien 49, 0271 Oslo
Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo



OLAV THON GRUPPEN

FIRMA	Olav Thon		
GATEADRESSE	KOMMUNE	Oslo	
BYGNINGENS NAVN	ETASE	Underetasje	
TEGNINGEN GJELDER			
STATUS	OK	DATE	25.03.2010
SKALA	1:100	AVN	TV





Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408
0103 Oslo

Oslo Kommune
Plan- bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.: Fatima Parvin/ PBE

Vår ref.: Pål Henrik Kristiansen

Oslo: 05.03.2012

Nabovarsel vedr tiltak på eiendom Karl Johansgate 18 Gnr 207 Bnr 97

Viser til nabovarsel vedrørende søknad om rammetillatelse for bruksendring av 4 etasjer, etablering av uteservering og dispensasjon fra regulert formål i Karl Johans gate 19.

Vi har et ønske om å gjenetablere Karl Johans gate som Norges mest betydningsfulle og ærverdige handlegate i aksene mellom Oslo S (og de nye byområdene rundt den nye operaen) til slottet. Dette er i tråd med kommunens overordnede føringer og fordrer en betydelig oppgradering av bygårdene i området, samt en klar fokus på å sikre at det legges til rette for handel også fra Oslo kommune.

I senere tid har det tradisjonelle fasadelivet og stramme gatestrukturen vært mer preget av fastfoodlokaler og barer, og visuelt framstått som et "lappeteppe", krydret med påvirkede mennesker som vandrer gatelangs. Dette inviterer på ingen måte til handel, snarere tvert imot, og er stikk i strid med hvordan Oslo kommune ønsker å framstå. Gatene har som en følge av dette i større grad blitt preget av kriminell atferd og at folk flest - kanskje særlige barnefamilier - har trukket til større kjøpesentre i utkanten av byene, framfor å sikre et rikt og mangfoldig byliv i byens sentrumsområder.

Det vises til tidligere korrespondanse vedrørende feil mottaker i fm varslingen. Bemerkning har blitt utarbeidet umiddelbart når vi har fått anledning til å sette oss inn i dokumentasjon i nabovarslet og gjeldende reguleringsplan. Bemerkningen anses således å være oversendt rettidig, jf.

- Mottatt nabovarsel er etter vår oppfatning begrenset dokumentert, jf. PBL § 21-3 og SAK § 5-2.

Vi vil i det følgende redegjøre for forhold vi ønsker ytterligere redegjørelse for/ endret i fm det nabovarslede prosjektet:

- Slik vi forstår er det her snakk om skjenkested (bar) i 3-4 etasjer, ikke restaurantdrift. Vi vil påpeke at det er vesentlig forskjell mellom disse formene for servering. Primært ønsker vi at det legges til rette for handel. Sekundært kan servering (vel å merke restaurant) i en etasje være aktuelt. Et utested (bar/ disco) medfører naturlig vesentlig ulempe for omgivelsene mht støy osv.

- Det har så vidt vi kan se aldri vært en kommunal praksis for å gi dispensasjon for 100% av bygningsmassen fra regulert formål i byens sentrumsområder, uten at det stilles krav om reguleringsendring. De omsøkte endringer av bygningsmassen - slik de er presentert i fm nabovarslingen - utløser følgelig behov for reguleringsendring. Dette vil legge til rette for en mer grundig vurdering av tiltakets konsekvenser for bygningsvolumet i seg selv og ikke minst i forhold til omgivelsene. At det allerede skal være godkjent restaurant i 2. etasje i bygget (hvilket vi til orientering ikke har mottatt formell dokumentasjon på) taler etter vår oppfatning ikke for å bruke-endre hele bygget, slik ansvarlig søker hevder i nabovarslingen.

- Søker påpeker for øvrig at bruksendringen vil "medvirke til å visualisere området...". Vi antar søker her mener at bruksendringen og etablering av uteservering vil bidra positivt mht visuelle kvaliteter i området. Dette faller etter vår oppfatning på sin egen urimelighet og må etter vår vurdering redegjøres for grundig.

- Det er korrekt at tiltaket ligger i et område med blandet tilbud og hvor det allerede er etablert flere serveringssteder. Det er vår klare oppfatning at det følgelig ikke er nødvendig å etablere ytterligere serveringssteder i området. Vi kan for såvidt forstå at dette er et argument for at eksisterende restaurant på byggetomten opprettholdes. Vi kan imidlertid vanskelig forstå hvordan dette er et argument for å innvilge en dispensasjon som normalt utløser krav til reguleringsendring.

Vi anser etablering av uteservering som uheldig da Karl Johans gate er Norges mest trafikkerte med ca 100.000 personer daglig. Overordnet mål for Oslo Kommune er økning i besøkende, og gaten er allerede tungt belastet og for smal på øvrige steder med uteservering.

- Det er uklart hvorvidt tiltaket berører utnyttelsesgraden og etasjetall i fm eiendommen, jf. S-2413 § 1 litra b og § 2 litra b. Vi er sterkt kritiske til at gis dispensasjon for etablering av bar, grunnet den støyen dette medfører 3-4 etasjer. Vi ønsker heller ikke at dette forsterkes ved en stor uteservering i det offentlige rom i Norges mest trafikkerte handlegate.

- Uteserveringen og bruksendringen er så vidt vi kan se av mottatte tegningsdokumentasjon i konflikt med avstandskrav i PBL § 29-4 og utløser krav til samtykke fra berørte naboer.

Uteservering utløser for øvrig særskilt tillatelse fra kommunen v/ eiendomsavdeling og avdeling samferdsel.

- Mottatt snitt synes å være noe skjematisk. Det er uklart hvorvidt dette stemmer med de faktiske forhold på eiendommen.
- Reguleringsbestemmelsenes § 2 litra a sier at "Ved nybygging og hel eller delvis ombygging skal bygningene ikke virke skjemmende i forhold til sine omgivelser...". Etter vår oppfatning vil innvilgelse av dispensasjon for bruksendring av hele bygget til servering, og etablering av uteservering, medføre betydelig støyproblematikk og mest sannsynlig også visuell forsøpling av det historisk viktige gateløpet.
- Etablering av betydelig uteservering er etter vår oppfatning i i konflikt med S-2413 § 3 litra a. Vi har ikke mottatt tegningsdokumentasjon mht hvordan dette vil harmonere med strøkets karakter.
- Nasjonale og kommunale føringer gir økt fokus mht universell utforming. Vi kan ikke se av det svært begrensede tegningsgrunnlaget vi har mottatt hvorvidt krav i PBL § 29-3 er ivarettatt.

Vi ønsker å beholde og utvikle Karl Johansgate med hovedfokus på shopping, slik at Oslo en gang kommer opp på samme nivå som andre stor byer i Europa.

Med vennlig hilsen
for High Street Shopping AS
Søylen Eiendom AS
Schage Eiendom AS



Pål Henrik Kristiansen
Driftsdirektør

