



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Bydel St. Hanshaugen
Akersbakken 27
Postboks 6999 St. Olavs plass
0130 Oslo

Dato: 29.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201200449-8

Saksbeh:

Einar Jerven Sigstad, 23461775

Arkivkode:

531

LOVISENBERGGATA 15 B, BYGGESAK. BER OM UTTALELSE

Vedlagt følger saksdokumenter i bygge-/klagesak på ovennevnte adresse.

Plan- og bygningsetaten har gitt rammetillatelse på søknad om tilbygg på eiendommen. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det gitt dispensasjon for gjeldende reguleringsplans krav om bebyggelsesplan. Etatens vedtak er påklaget og saken er oversendt byrådsavdelingen for videre behandling.

I følge samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten skal saker som gjelder større avvik fra arealplan oversendes bydelen til uttalelse, herunder saker som gjelder dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan.

Byrådsavdeling for byutvikling kan ikke se at det foreligger uttalelse fra bydelen i denne saken, og ber med dette om at slik uttalelse oversendes hit så snart som mulig.

Med hilsen

Einar Jerven Sigstad
fagsjef

Signy Volden
spesialrådgiver

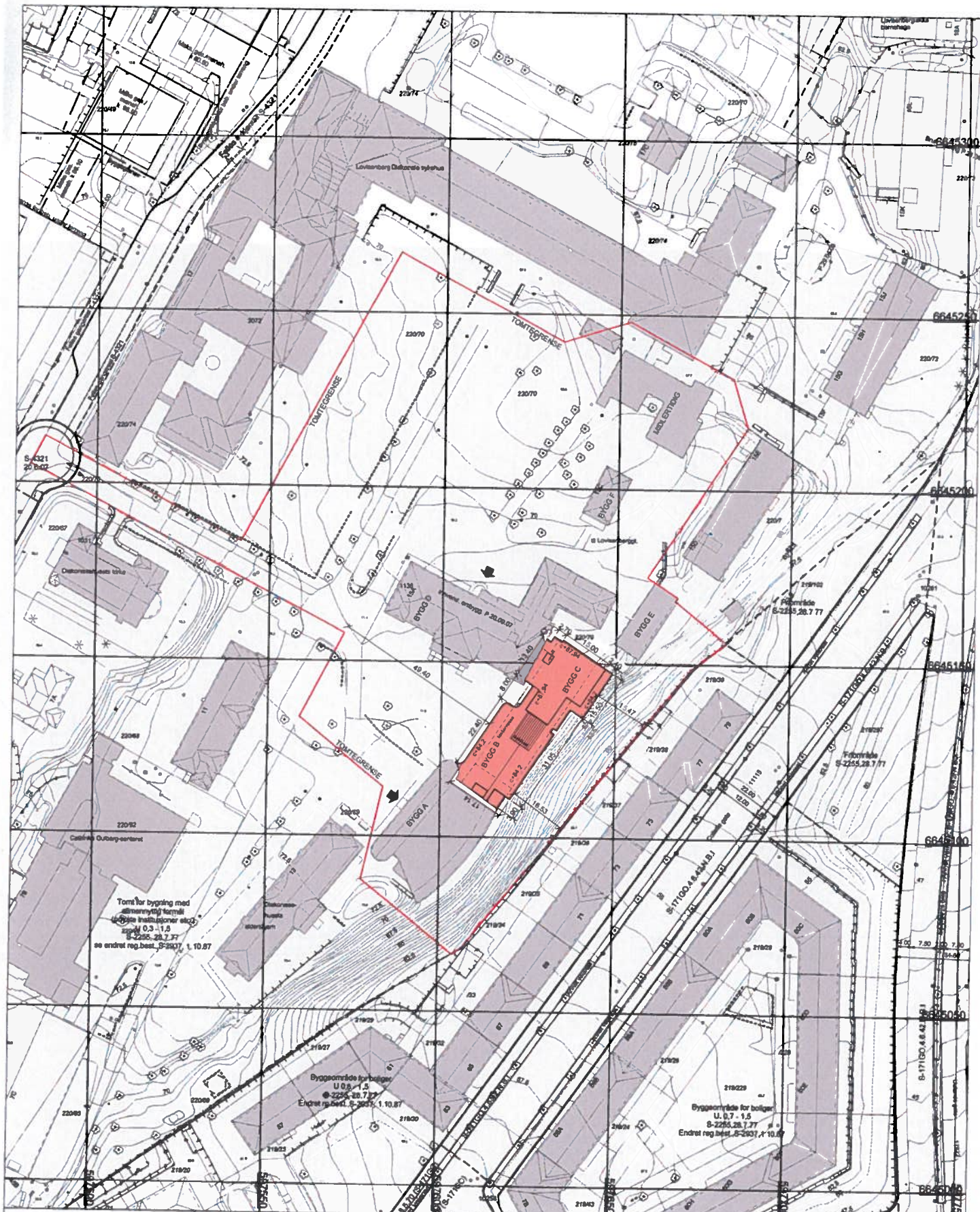
Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Saksdokumenter

Kopi til: Plan- og bygningsetaten (ref: 201102635)

Petter Bogen Arkitektkontor AS, Pilestredet 29, 0166 Oslo,
petter.bogen@bogenark.no

Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggata 15 A, 0456 Oslo,
resepsjon@lovisenberg.no



Plan- og bygningssetaten

Målestokk 1:1000

Dato 07.01.2011

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:

Referanse: gnr 220 bnr 70

Objektnummer:

Bruker: HKN

KDP-BB,KDP-13

NYBYGG

NABOBYGG

HOVEDINNGANG

TOMTEGRENSE

U-grad PÅ TOMT 220/70 ER 0,77
TILLAT U-grad =1,5

ARITEKTKONTOR A/S

petter bogen

PILESTREDET 28
0166 OSLO
TEL 21 14 89 - FAX 21 14 80

Beskrivelse

SITUASJONSPLAN

Nr.: **D1**

Dato: 04.02.11

Revidert dato: 14.06.11

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Dato: 24.01.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201102635-28
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Martine Skråmm

Arkivkode: 531

Byggeplass: LOVISENBERGGATA 15B Eiendom: 220/70
Tiltakshaver: Diakonissehuset Lovisenberg Adresse: Lovisenberggata 15 A, 0456 OSLO
Søker: Petter Bogen Arkitektkontor AS Adresse: Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype: Skole/høyskole Tiltaksart: Tilbygg

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS RAMMETILLATELSE
PÅ SØKNAD OM TILBYGG OG DISPENSASJON FRA
REGULERINGSPLAN - LOVISENBERGGATA 15 B**

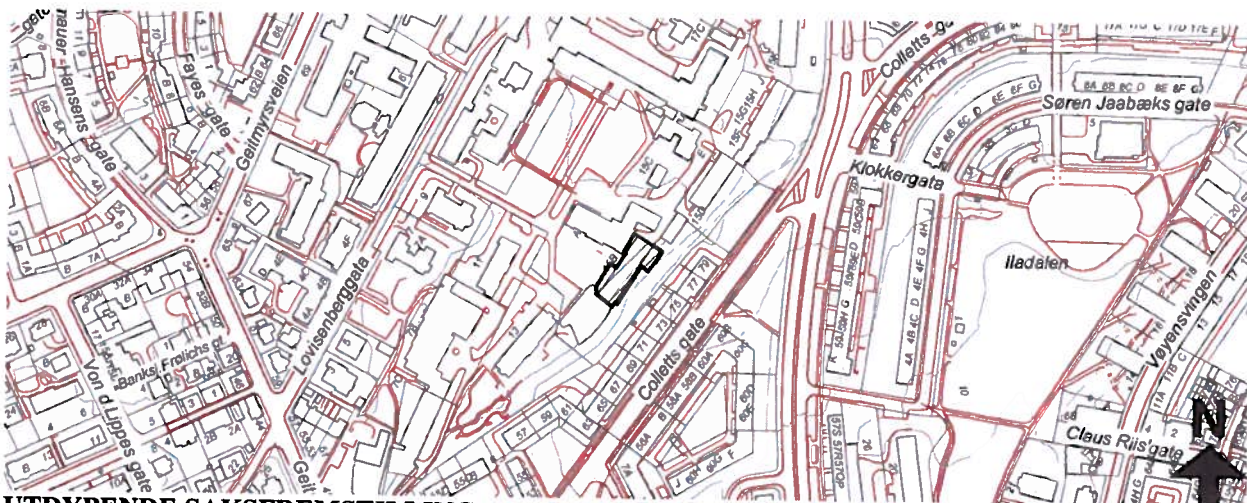
Byggesak - Innstilling til byutviklingskomiteen

Plan- og bygningsetatens tillatelse på søknad om tilbygg (bygg B og bygg C) mellom eksisterende Auditoriumbygget (bygg A) og Moderhuset er påklaget av naboene i Ilaløkken Fellessameie og Kari Dale.

Det anføres i klagen at tiltaket vil medføre så store endringer at det ikke må gis dispensasjon fra reg.best. § 3 vedrørende kravet til bebyggelsesplan. Det påpekes at Bygg B må trekkes tilbake 1,2 meter til eksisterende grunnmuren, og at toppetasjen på bygg C trekkes like mye inn på bygget som toppetasjen på bygg A.

Klagen anbefales ikke tatt til følge. Begrunnelsen for det er at vilkårene for å gi dispensasjon fra reg.best. § 3 er oppfylt. Etaten finner også at den omsøkte plasseringen og høyden kan godkjennes.

OVERSIKTSKART



UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING



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

uteopphold. 23.03.2011 bemerker samme part at tiltaket medfører uakseptable høyde og plassering. Man er tilfredse med at støttemuren skal undersøkes, og mener at dette må gjøres før tiltaket godkjennes. Videre oppfattes det at tiltaket medfører redusert verdi for boligene.

21.02.2011 bemerker en gruppe beboere i Colletts gate til tiltaket. Man oppfatter at bebyggelsen blir for høy og at den bygges for tett på skrenten, begge deler får uheldige konsekvenser for sameiet Ilaløkken. Det bes om at det i byggefasen informeres direkte til beboerne. Taktterrassen oppfatter man at er uheldig pga. mulig støy fra denne. Det bes om at ingen trær fjernes mellom eiendommene da disse er positive for naboforholdet. Det forutsettes at det ikke bygges ytterligere på kanten senere, og det bes om at støttemurens kvalitet verifiseres og eventuelt repareres av Høgskolen.

23.03.2011 bemerker Kari Dale som beboer i Colletts gate 69 til plasseringen av tiltaket. Det bes om at avstanden fra bygget som rives, samt fra tiltaket, til deres eiendom oppgis.

Tilsvaret til protester

Søker har kommentert nabobemerkningene i flere omganger ettersom de ble sendt inn. Søker ber om e-postadresser til beboere som vil ha informasjon om tiltaket og byggeprosessen utover nabovarsling. Støttemurens kvalitet og fare for masseutglidning fra skrenten blir ivaretatt av uavhengig geotekniker gjennom prosjektet. Taktterrassen kan trekkes tilbake for å redusere mulighet for støy. Soldiagrammer viser at det reviderte tiltaket gir tilsvarende solforhold som eksisterende bygning. Tilbaketrekkingen medfører at tiltaket vil ha tilnærmet samme plassering og høyder som eksisterende bygning. Vedrørende dispensasjonen fra reguleringsbestemmelse om bebyggelsesplan, så vurderer søker at byggesaken behandler og avklarer de aktuelle spørsmålene en bebyggelsesplan kunne avklart. En bebyggelsesplan er derfor unødvendig.

Rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse for tilbygg (bygg B og bygg C) mellom eksisterende Auditoriumbygget (bygg A) og Moderhuset, den 06.07.2011. Tillatelsen var hjemlet i plan- og bygningssloven (pbl.) § 20-1 første ledd, bokstav a.

I medhold av pbl. § 19-2 ble det også gitt dispensasjon fra reg.best. § 3 vedrørende krav til bebyggelsesplan. Dispensasjonen ble begrunnet i at innsendt dokumentasjon i byggesaken var tilstrekkelig, og viser at tiltaket ikke medfører særlige eller urimelige endringer i forhold til eksisterende situasjon. Hensynene bak reg.best. § 3 ble således ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon var vesentlig større enn ulempene.

Klager

Avslaget ble påklaget av nabo Kari Dale (Colletts gate 69) i brev mottatt 26.07.2011. Avslaget ble også påklaget av naboene i Ilaløkken Fellessameie i brev mottatt 01.08.2011. Klagen har blitt supplert av Tore Wiik for styret i Ilaløkken Fellessameie i brev mottatt 08.08.2011 samt e-post mottatt 12.08.2011. Klagerne har rettslig klageinteresse, og klagen er rettidig innkommet, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Kari Dale anfører i klagen at bygg B må trekkes tilbake 1,2 meter til den eksisterende grunnmuren. På den måten beholdes eksisterende luftrom mellom de to byggene, samt at skogområdet blir bevart.

Ilaløkken Fellessameie anfører i klagen at bygg B må trekkes 1,2 meter tilbake til eksisterende byggs posisjon, og at bygg C må trekkes like mye inn som toppetasjen på A-bygget. Klager mener at på den måten vil det bli bedre lys og romforhold mellom det omsøkte tiltaket og Ilaløkken Fellessameiet. Klager finner også at plasseringen vil redusere den naturlige foryngelsen i skogsbeltet, samt skogens dempende effekt. Videre er det anført at soldigrammene ikke viser dagens situasjon. Sol- og lysforholdene blir dårligere, og denne opplysningen mangler i dispensasjonssøknaden. Nybygget og da særlig bygg B vil

I rundskriv H-18/90 av 1. juli 1990, har Kommunaldepartementet gitt retningslinjer for det skjønn kommunen skal utøve ved godkjenning av plassering av bygningen til nevnte bestemmelse. I denne fremgår det at pbl. § 29-4 første ledd er forutsatt praktisert slik at byggherrens ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelige ulemper for eksempel for naboene og omkringliggende miljø. I angjeldende sak er tiltaket plassert i henhold til lovens avstandskrav, og det skal således avgjørende grunner til for å ikke imøtekomme byggherrens ønsker.

I klagen er det vist til at tilbygget vil fremstå som høyere og mer dominerende enn dagens bygg, og vil medføre ulemper for naboene ved at lys- og luftforholdene blir dårligere. Det er også vist til at plasseringen vil redusere den naturlige foryngelsen i skogsbeltet, samt skogens dempende effekt. Etter klagers vurdering bør bygg B trekkes 1,2 meter tilbake, og toppetasjen i bygg C bør trekkes like mye inn som toppetasjen på A-bygget.

Plan- og bygningsetaten vil bemerke at tilbygget er noe endret etter at byggesaken ble innsendt. I hovedsak tar dette for seg en tilbaketrekking av bygg B og C mot skrenten, samt redusert høyde der tilbaketrekking av øvre etasjer delvis inngår. I den opprinnelige søknaden var det 13,3 meter fra bygg C til nabogrensen, og 15,3 meter fra bygg B til nabogrensen. Tiltaket er nå godkjent med en avstand på 15,47 fra bygg C til nabogrensen, og 16,53 fra bygg B til grensen, dvs. at bygg C er trukket 2,17 meter tilbake og bygg B 1,23 meter. I forhold til dagens bygg er bygg B ca 1 meter nærmere nabogrensen. Ansvarlig søker har oppgitt at avstanden til bebyggelsen i Colletts gate er ca 26 meter.

Etter etatens vurdering taler den store avstanden for at det omsøkte tiltaket ikke vil påvirke sol- og luftforholdene for bebyggelsen i Colletts gate i stor grad. Soldiagrammet som er vedlagt den endrede søknaden av 17.06.2011 viser at solforholdene stort sett forblir uendret, og det er kun på ettermiddagen at enkelte beboere i Colletts gate får noe dårligere solforhold. Når det gjelder klageanførselen om at soldiagrammet er feil, er ikke etaten enig i dette. Soldiagrammet viser både dagens situasjon og den nye situasjonen. Etaten har vurdert at tiltaket vil ivareta akseptable sol- og luftforhold, og at ulempene tiltaket medfører er innenfor det som må påregnes i en tettbebygd by.

Når det gjelder skogsområdet mellom tilbygget og bebyggelsen i Colletts gate, vil etaten bemerke at det ikke er registrert biologisk mangfold i dette området. Etaten finner heller ikke at plasseringen, som 1 meter nærmere nabogrensen enn dagens situasjon, vil forringe skogsbeltet. Slik etaten vurderer det vil en eventuell bevaring av skogsområdet være underordnet konsekvensene av god sikring av skrenten.

Da Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket ikke medfører betydelige ulemper for naboene, har etaten godkjent byggverkets plassering og høyde

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak

"Byutviklingskomiteen finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 06.07.2011, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3 hva gjelder oppføring av tilbygg i Lovisenberggata 15 B."

Klagen fra naboene i Ilaløkken Fellessameie og Kari Dale anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

	forhåndsuttalelse			forhåndsuttalelse
18	Arealoversikt	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	18_Arealoversikt
19	Soldiagram 1	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	19_Soldiagram 1
20	Soldiagram 2	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	20_Soldiagram 2
21	Situasjonsplan	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	21_Situasjonsplan
22	Plan kjeller	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	22_Plan kjeller
23	Plan underetasje	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	23_Plan underetasje
24	Plan 1. etasje	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	24_Plan 1. etasje
25	Plan 2. etasje	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	25_Plan 2. etasje
26	Plan 3. etasje	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	26_Plan 3. etasje
27	Plan 4. etasje	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	27_Plan 4. etasje
28	Takplan	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	28_Takplan
29	Snitt A-A	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	29_Snitt A-A
30	Snitt B-B	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	30_Snitt B-B
31	Fasade øst	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	31_Fasade øst
32	Fasade vest	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	32_Fasade vest
33	Fasade nord	Petter Bogen Arkitektkontor AS	22.06.2011	33_Fasade nord
34	Rammetillatelse	Petter Bogen Arkitektkontor AS	06.07.2011	34_Rammetillatelse
35	Klage på vedtak	Kari Dale	26.07.2011	35_Klage på vedtak
36	Klage på vedtak	Ilaløkken fellesameie	01.08.2011	36_Klage på vedtak
37	Tillegg til klage på vedtak	Ilaløkken fellesameie	08.08.2011	37_Tillegg til klage på vedtak
38	Kommentar til mottatte klager	Petter Bogen Arkitektkontor AS	12.08.2011	38_Kommentar til mottatte klager
39	Situasjonsplan	Petter Bogen Arkitektkontor AS	12.08.2011	39_Situasjonsplan
40	Planer	Petter Bogen Arkitektkontor AS	12.08.2011	40_Planer

Søknaden gjelder

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

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Oslo	220	70	Lovisenberggata 15B, 0456 OSLO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype
Rammetillatelse	Over 70 m2 -Ikke boligformål Brannskille i bygg Annet Riving av hele bygg Nytt anlegg

Næringsgruppekode	Anleggstype	Bygningstypekode	Formål
M Undervisning	andre	621	annet

Beskrivelse av bruk

Tilbygg til eksisterende undervisningsbygg. Tilbygget får samme bruk som eksisterende undervisningsbygg.

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
organisasjon	Diakonissehuset Lovisenberg	Lovisenberggata 15A, 0456 OSLO	22358300

e-postadresse
resepsjon@lovisenberg.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS	952135988	Pilestredet 29, 0166 OSLO	Petter Bogen

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
22114800	22114800	petter.bogen@bogenark.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall	Søkers vurdering av merknader
2	se vedlegg C4

Følgerevurdering

Se vedlegg D1, D2, E1-E5, J1-J4.1

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: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Se vedlegg J1

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen

Det søkes installert :Heis

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Gjenpart av nabovarsel	C	C1 Gjenpart nabovarsler	Vedlagt søknaden
Naboprotester	C	C2 Nabomerknad	Vedlagt søknaden
Naboprotester	C	C3 Nabomerknad	Vedlagt søknaden
Merknader til naboprotester	C	Kommentarer m/vedlegg	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	D1 Situasjonsplan. Vedlagt nabovarslet	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	D1 Situasjonsplan revidert 23.02.11	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	D2 Situasjonsplan riving. Vedlagt nabovarsler.	Vedlagt søknaden
Kart	D	Reguleringskart	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	D3 Utomhusplan	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	E1 fasade vest tegn.nr 08.	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	E2 fasade øst tegn.nr 07. Vedlagt nabovarslet senere Rev.23.02.11	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	E3 fasade nord tegn.nr 09. Vedlagt nabovarslet senere Rev.23.02.11	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	E4 snitt A-A tegn.nr 10. Vedlagt nabovarslet senere Rev.23.02.11	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	E5 snitt B-B tegn.nr 11. Vedlagt nabovarslet senere Rev.23.02.11	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	E6 plan kjeller tegn.nr 01. Rev 23.02.11	Vedlagt søknaden

Søknad om dispensasjon

vedlegg J1

I sammenheng med rammesøknad om riving av eksisterende bygg og oppføring av et nytt bygg for Lovisenberg Diakonale Høgskole ber vi om at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans §3, om at det skal foreligge detaljert bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. (S-2255 av 28.7.77 med endring S-2937).

Spørsmålet om behovet for en bebyggelsesplan har vært vurdert tidligere i sammenheng med tiltak for Høgskolen. Først i sammenheng med bygget som ble oppført i 1990 (markert som bygg A på vedlagte situasjonsplan). Så ved approbasjonen for et påbygg på en etasje på det bygget som nå søkes revet, i 2001. I begge tilfelle kom man til at byggesakens planfaglige sider var tilstrekkelig belyst ved at det ble dokumentert og redegjort spesielt for tiltakets volumoppbygging, høydeforhold, visuelt uttrykk, sol- og skyggeforhold – med særlig tanke på virkningen som tiltaket har for naboer langs Collets gate.

Disse forholdene er gitt spesielt fokus i dokumentasjonen som følger nabovarselet, på en slik måte at det gir tilstrekkelig informasjon til å vurdere forholdene. For øvrig vil et nybyggs erstatning av eksisterende bygg ikke endre adkomstforhold. Den trafikale situasjonen vil ikke endres. Skolens kapasitet endres ikke vesentlig; Tiltaket har som sikte å bedre skoletilbudet, å gi bedre rom for undervisningen, bl. a. med et nytt auditorium og et romsligere sirkulasjonssystem.

Dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan er gitt ved de øvrige byggesaker på Lovisenberg som er ivaretatt av Petter Bogen Arkitektkontor AS over de siste tyve årene. Forutsetningen har vært at søknadene om byggetillatelse gir tilstrekkelig grunnlag for vurdering av planfaglige sammenhenger og at man ikke har andre særlige avvik fra gjeldende regulering eller gjeldende lov (høyde, avstand, U-grad etc.)

Begrepet Bebyggelsesplan er ikke lenger i bruk (i Plan- og bygningsloven). I dag er begrepet privat/detaljert reguleringsplan det som ligger nærmest den samme betydning. Gjennomføringen av en privat regulering for tomten ville innebære unødig ressursbruk.

Vi minner om at kravet om Bebyggelsesplan i sin tid, da det ble brukt i gjeldende plan av 1977, innebar en detaljert plan for eiendommen – for å sikre at planfaglige forhold ble ivaretatt. Dette hensynet mener vi er ivaretatt med den rammesøknaden som sendes inn. På denne måten vil også informasjon og klagerett i forhold til tiltaket være ivaretatt.

Vi mener, med bakgrunn i gjennomgangen ovenfor, at det er en overvekt av grunner til at det gis dispensasjon.

Når det gjelder forholdet til naboene i Collets gate er dette nærmere redegjort for i vedlegg J1, beskrivelsen av tiltaket.

Beskrivelse av tiltaket

vedlegg J2

Høgskolen har sin virksomhet i nybygget fra 1990, i mellombygget (som nå søkes revet) samt omkring i annen tilliggende bebyggelse som tilhører Diakonissehuset Lovisenberg.

For å bedre skolens situasjon, med bedre lokaler for undervisning, søkes om å rive mellombygget og oppføre et nybygg. Nybygget vil gi plass for undervisning og lærerkontor, og gi en romsligere situasjon i sammenheng med skolens sirkulasjonssystem (oppganger/korridorer).

Nybygget formes som to enheter, benevnt som Bygg B og Bygg C (se situasjonsplanen). Disse enhetene vil oppfattes som bygningsvolumer som ivaretar forbindelsen mellom Bygg A (1990) og Moderhuset (Diakonissehusets administrasjonsbygg, slutten av 1800-tallet).

Oppdelingen av anlegget i bygningsvolumer skal gi en helhet som består av deler – slik at ikke anlegget blir ensformig. Oppdelingen følger også av at de ulike volumenes formes av funksjonen i byggene. Slik sett er Bygg C det mest spesielle, der formen følger av auditoriet (som ligger i de to nederste etasjene).

For å få innpasset Bygg C, med de vitale mål for auditoriet, er denne enheten plassert mot nordøst, slik at den ikke skal gi nevneverdige skyggevirksomheter for naboer i Collets gate - sett i forhold til dagens situasjon.

Forøvrig vil Bygg B holdes på samme høyde som Bygg A (1990) - en etasje under den høyden som ble tillatt for et tilbygg på dagens mellombygg i 2001 (og fornyet i 2004).

Dette for at et nytt bygg B ikke skal endre skyggevirksomhet nevneverdig i forhold til dagens situasjon – og for å kompensere for at Bygg C plasseres med en nærere nabogrensen en dagens mellombygg. Bygg C's skygge har ikke særlig betydning for gjenboere i Collets gate.

Disse forholdene er nærmere redegjort for i vedlagte illustrasjon/fotomontasje (vedlegg J3) samt i sol- og skyggestudier (vedlegg J4).

Det er for øvrig en kraftig vegetasjon mot nabogrensen, som demper inntrykket av bygningene som ligger på Diakonissehusets eiendommer, sett fra gjenboere langs Collets gates. Slik sett oppfattes tiltakets bygg å være formet med omtanke, slik at de bør være akseptable som relativt beskjedne endringer i forhold til dagens situasjon.

For øvrig, med tanke på nær- og fjernvirkning, viser fotomontasjene at tiltaket tilpasses tilliggende bebyggelse. Nybyggene vil fremstå med et muralt uttrykk, med puss.

Rammesøknadens planer illustrerer den rombruken som er aktuell: klasserom, seminarrom, auditorium, lærerkontor. Fasadetegninger viser hvordan nybygget følger opp det uttrykket som ble etablert i bygget fra 1990; moderne, men med tilpasning til de eldre byggene – i form, materiale- og fargebruk. En ny trapp/heis mellom Moderhuset og Bygg C ivaretar krav til UU (fremkommelighet og orientering mm) og krav til sikkerhet. Denne oppgangen gir kontakt mellom bygg der gulv ligger i ulike nivåer.



Oslo 04.04.11

**Riving og nybygg Lovisenberg Diakonale Høgskole
Kommentarer til bemerkninger fra nabo Kari Dale i Collettsgt. 69, dat. 23.03.11**

Vi er bedt om å gjøre nærmere rede for betegnelsen av vårt uttrykk «tilnærmet samme avstand til naboene som skolebygget fra 1990»

Vårt utsagn dokumenteres som følger :

Vedlegg C10.1 viser avstanden til naboene. Den varierer fra 28 meter (1990) til ca 27 meter (bygg B) til ca 26 meter (bygg C) og ca 24,5 meter på det smaleste (enden av bygg C). Vedlegg C10.2 viser dette forholdet i en fotomontasje. Vi har ikke målsatt partier der det er større avstand – i smyg/relieffer. Vi ser det forøvrig som en fordel at det er både tilbaketrukkede og framskutte partier, som gir en variasjon i bebyggelsen.

Det er nødvendig å vektlegge følgende :

I alle tilfelle gjelder det at Diakonissehusets bygg ligger med større avstand til eiendoms- grensen – enn det som gjelder for Colletts gate bygg har til samme grense. Forholdet mellom Colletts gates bygg sin avstand til grense og Diakonissehusets avstand til grense er omtrent det samme i angitte målesteder (C10.1)

Vi mener med dette at det er belegg for å si «tilnærmet samme avstand»

Vennlig hilsen

Petter Bogen

(brev fra Kari Dale vedlagt som vedlegg C9)

- Kopi: Diakonissehuset Lovisenberg v/dir. Vidar Haukeland
- Kari Dale, Colletts gate 69, 0456 Oslo
 - Lovisenberg Diakonale Høgskole v/rector Kari Gran, karigran.boe@ldh.no
 - Advokat Paal Haugaard, pah@binghodneland.no
 - Styret Ilaløkken Fellessameie, Viktoria Lea, Colletts gt. 69, 0456 Oslo
 - Beboergruppen v. Åsa Helle, Colletts gate 73, 0456 Oslo

AREALOPPSTILLING FOR NYTT TILBYGG MELLOM MODERHUSET OG LOVISENBERG
 DIAKONALE HØYSKOLE.

Justert : 14.06.11

Brutto BTA	Moderhuset BYGG D	Nytt tilbygg BYGG B+C	Eks. Høyskole BYGG A	SUM
kjeller	-	489,1	-	489,1
underetasje	1070,8	1211,4	822,4	3104,6
1. etasje	1057,3	874	724,5	2655,8
2. etasje	1020,7	874	724,5	2619,2
3. etasje	1020,7	860	599,7	2480,4
4. etasje	994,5	336	-	1330,5
SUM	5164	4644,5	2871,1	12679,6

BYGG E = 181m² x 2 = 362 m²

BYGG F = 98,9 m² x 2 = 197,8 m²

Tomteareal = 17447,1 m²

U-grad (13239,4/17447,1) = 0,759

Arealer BRA	Moderhuset BYGG D	Nytt tilbygg BYGG B+C	Eks. Høyskole BYGG A	SUM
kjeller	-	442,6	-	442,6
underetasje	951,5	1134,13	782,8	2868,43
1. etasje	960,5	820	682,5	2463
2. etasje	927,7	820	682,5	2430,2
3. etasje	927,7	804,6	568,3	2300,6
4. etasje	899,7	300	-	1199,7
SUM	4667,1	4321,33	2716,1	11704,53

Pergola areal ikke medtatt. Pergola areal = 60m²

BYGG E = 167,6m² x 2 = 335,2 m²

BYGG F = 92,0 m² x 2 = 184 m²



VEDLEGG J8

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

17.06.2011

**Saksnr. 201102635, Lovisenberggt. 15 B, G.nr./B.nr. 220/70.
LOVISENBERG DIAKONALE HØGSKOLE – TILBYGG**

Justering av søknad om rammetillatelse av 07.03.2011

Det henvises til brev fra Plan- og bygningsetaten av 06.05.2011, der det er redegjort for mangler ved innsendt søknad om rammetillatelse av 07.03.2011.

Det vises også til møte med Plan- og bygningsetaten v/ Erland Per Volden den 13.05.2011 og Byantikvaren v/ Cathrine Reusch den 13.05.2011.

Etter 13.05.2011 er prosjektet justert noe, i det auditorier er plassert under terreng nord for bygget. Dette gjør at både høyde og avstand til nabogrense er vesentlig forbedret i forhold til det som ble sett på i møte 13.05.2011. Dette vises på fotomontasje fra tre sider, vedlegg J13-J15.

1. Rivesøknad for eksisterende bygning (elevhjemmet)

Rivesøknad for elevhjemmet er innsendt 11.05.2011. Bygningen har etter Byantikvarens vurdering ingen verneverdi. I brev av 10.06.2011 motsetter Byantikvaren seg derfor ikke riving, vedlegg J10

2. Ny bebyggelse, bygg B og C

I sammenheng med varsling har vi søkt å ivareta naboers synspunkter. Etter møtet med Plan – og bygningsetaten, er prosjektet ytterligere bearbeidet. Det justerte prosjektet er fremstillet i vedlagte tegningssett, E1-E12.

Vedlegg E17, viser for 1. etasje hvordan nybygget i 4 faser har endret utforming fra tidspunkt for nabovarsling og frem til i dag.

Bygg B har nå høyde på 3 etasjer og underetasje og er flyttet slik at det nå ligger 1,0 m utenfor dagens bygg (elevhjemmet).

Bygg C's buemotiv mot syd er tatt bort og har nå en underetasje (mot før to), 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje.

Reduksjon av gulvareal (over terreng):

Fra 1. til 4. etasje er arealene redusert med til sammen ca. 205 m2 brutto.

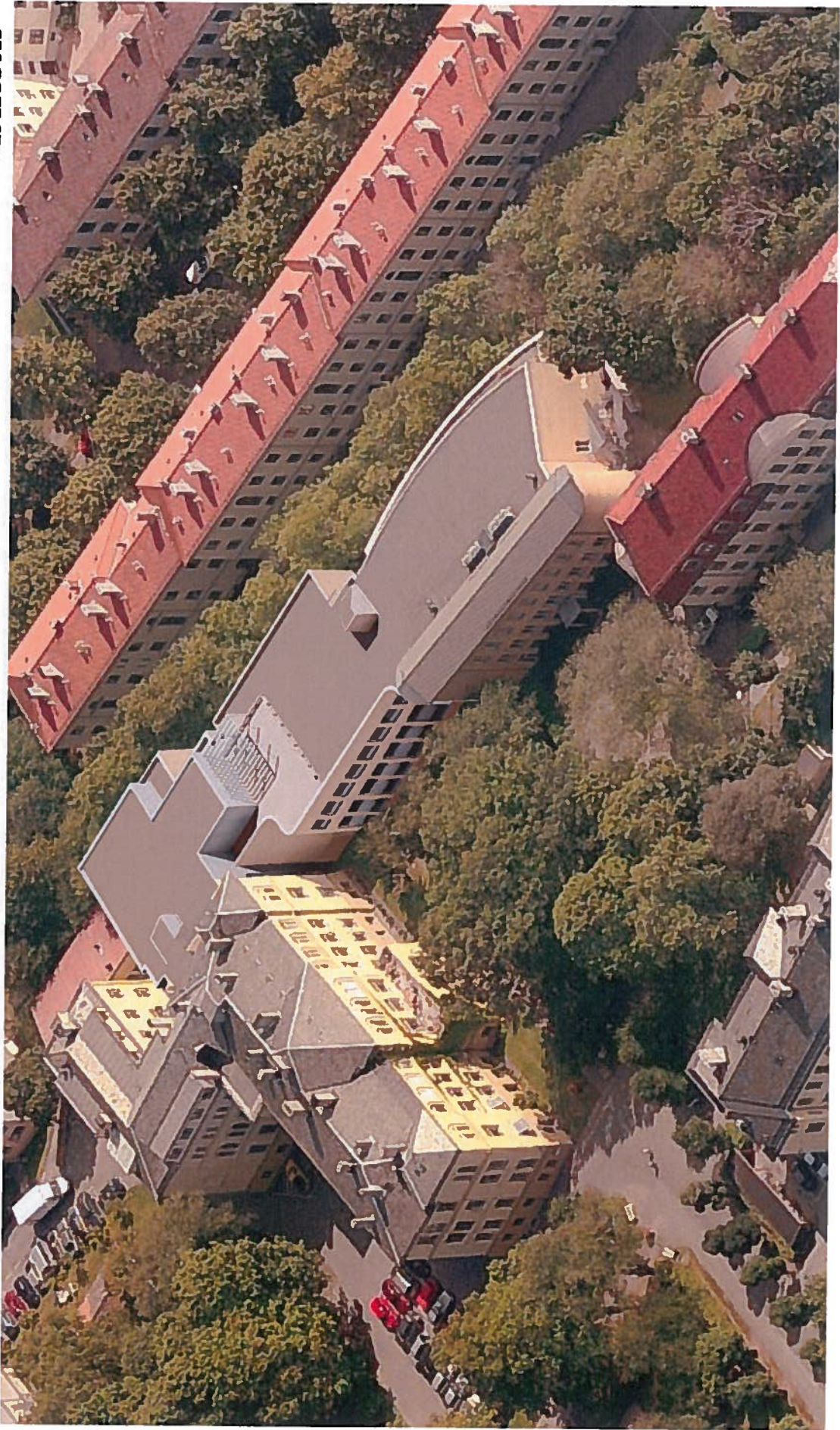
Nytt areal under terreng:

Auditorier og toalettanlegg er nå plassert under terreng, nord for bygget, arealet utgjør ca 335 m2 brutto.

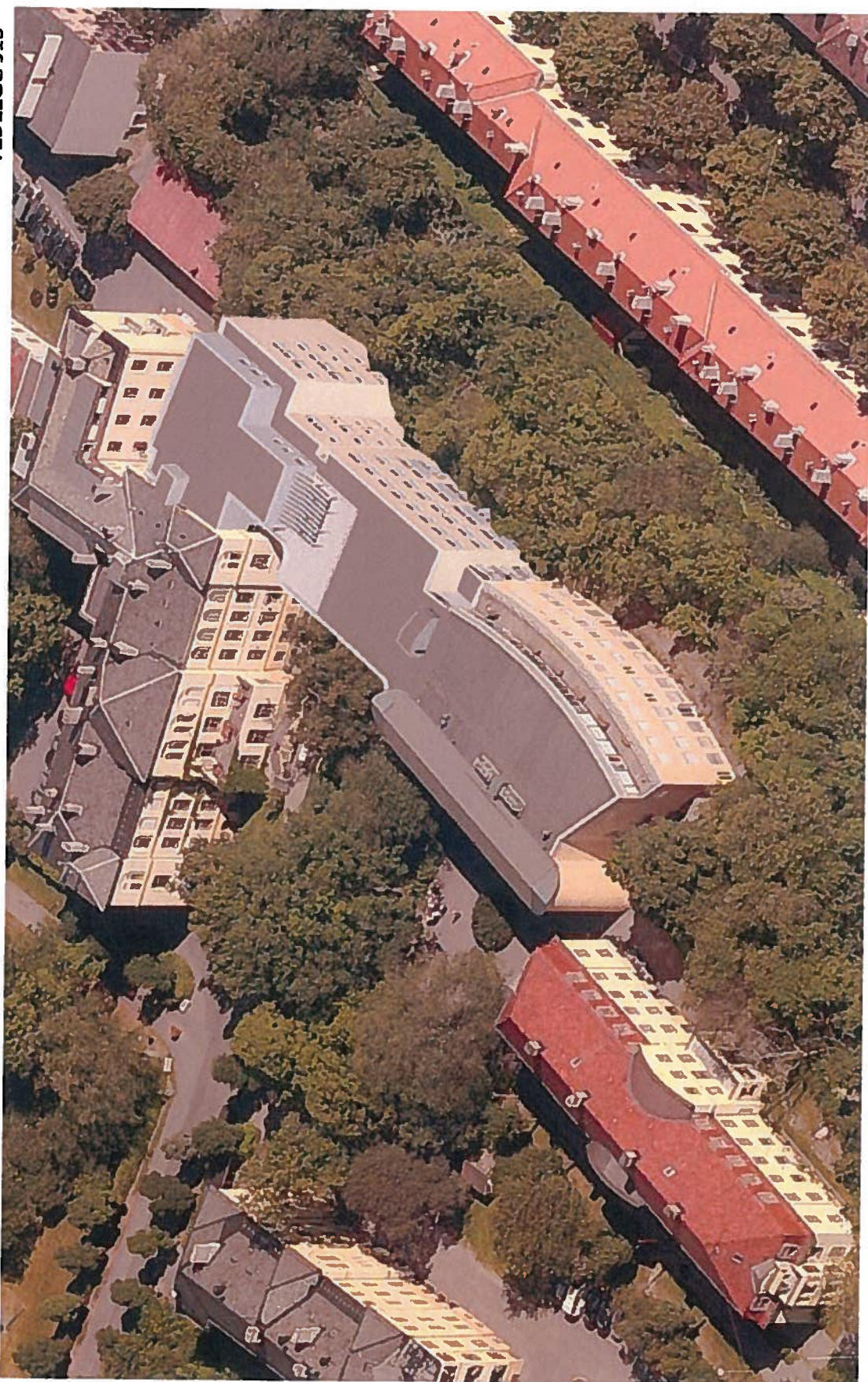
3. Soldiagrammer

Soldiagrammer er forelagt Plan – og bygningsetaten i møtet 13.mai 2011. Etter dette møtet er som nevnt prosjektet ytterligere justert. Vedlagte soldiagrammer viser ikke denne justering, men viser prosjektet sammenliknet med dagens situasjon. Endringen som nybygget medfører, er ubetydelige, vedlegg J4.

VEDLEGG J13



VEDLEGG J15





VEDLEGG J11

Saksnr. 201102635, Lovisenberggt. 15 B, G.nr./B.nr. 220/70.
LOVISENBERG DIAKONALE HØGSKOLE – TILBYGG

Kommentarer til Byantikvarens forhåndsuttalelse.

Det henvises til forhåndsuttalelse fra Byantikvaren av 10.06.2011.
Byantikvaren anbefaler i det det vises til Moderhuset og anleggets verneverdi, at nybygget justeres på følgende punkter, våre kommentarer i *kursiv*:

- **Nybyggets høyde ved overgangen til Moderhuset reduseres med en etasje, eventuelt legges etasjen til nybyggets søndre del.**
Nybyggets, bygg C`s, høyde ved overgangen til Moderhuset er beholdt. Dette er gjort for oppfylle romprogrammet. Bygg C består nå av en underetasje og 1.-3. etasje med samme begrensningsslinje og en tilbaketrukket 4. etasje. Forslaget som fulgte anmodning om forhåndsuttalelse hadde en underetasje som lå 2,5m utenfor vegglivet til 1. - 3. etasje.
- **Nybygget knyttes til Moderhuset på en lesbar måte, slik at Moderhusets opprinnelige gavnl og volum i størst mulig grad opprettholdes som opprinnelig/lesbar.**
Nybygget, bygg C knytter seg nå til Moderhusets gavnl på en tydeligere måte, ved at splitten er blitt mer markert og at vindu i trapperom i Moderhuset blir beholdt. Videre har bygg C nå en orientering som tilsvarer eksisterende elevhjem, og gjør at bygg B og bygg C nå ligger parallelt og derved gjør møtet med Moderhuset mer lesbart. I forslaget som fulgte anmodning om forhåndsuttalelse var bygg C orientert som Moderhuset, mens tilkoplingen nå skjer i en vinkel.
- **Nybyggets fasade bør ikke springe frem foran Moderhusets symmetriske og staselig anlagte hovedfasade mot hageanlegget. Nybygget bør ikke springe frem foran gavlfasadens ytterveggsliv.**
Eksisterende skolebygg ligger i dag vesentlig "foran" Moderhusets gavnl. Nybygget endrer ikke vesentlig på dette forholdet. Nybyggets fasade mot parken har en utforming med avrundede hjørner i kontrast til Moderhusets symmetriske fasade. Moderhuset har pusset murfasade, mens nybygget oppføres i tegl med farget fuge (tilsvarende Høgskolebygget fra 1994).



Fotoet viser dagens situasjon der tilbygg møter Moderhuset. Nytt tilbygg endrer ikke noe særlig på denne situasjonen.

17.06.2011

Petter Bogen Arkitektkontor AS_



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Dato: 06.07.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201102635-15 Saksbeh: Erland Per Volden
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: LOVISENBERGGATA 15B Eiendom: 220/70/0/0
Tiltakshaver: Diakonissehuset Lovisenberg Adresse: Lovisenberggata 15 A, 0456 OSLO
Søker: Petter Bogen Arkitektkontor AS Adresse: Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype: Skole/høgskole Tiltaksart: Tilbygg

RAMMETILLATELSE - LOVISENBERGGATA 15 B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter tilbygg mellom eksisterende Auditoriebygget (bygg A) og Moderhuset, tilbygget er i to sammenhengende enheter, der enhet B bygges til bygg A og enhet C bygges til Moderhuset.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den . Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:

- Reguleringsbestemmelse § 3s krav om bebyggelsesplan.

Det foreligger protest til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Tiltaket ligger i sørøstre ytterkant av Lovisenbergplatået, og erstatter eksisterende hybelbygning mellom Moderhuset og Auditoriebygget for Lovisenberg Diakonale Høgskole, dvs. bygg A. Nærområdet er preget av større bygninger med institusjonelt preg oppå platået og boligårdene nedenfor langs Collets gate. Søknaden omfatter tilbygg over 4 etasjer med tilbaketrukket 5. etasje over del av bygget, mellom eksisterende bygg A og Moderhuset. Tilbygget er i to sammenhengende enheter, der enhet B bygges til bygg A og enhet C bygges til Moderhuset. Tilbygget rommer undervisningsrom og kontorer. Bygget oppgis med 4321 kvm BRA, 4644 kvm BTA og 0.75 i grad av utnyttning.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Søknaden er motivert av behovet for bedre undervisningslokaler, nybygget gir plass for undervisning og lærekontor, samt bedre fellesområder med utbedrede fellesarealer. Tiltaket ivaretar krav til universell utforming også for Moderhuset. Man oppfatter at tiltaket ikke gir mer solskygge for naboene enn det som er tilfelle med eksisterende forhold.

Søker har kommentert nabobemerkningene i flere omganger ettersom de ble sendt inn. Søker ber om e-postadresser til beboere som vil ha informasjon om tiltaket og byggeprosessen utover nabovarsling. Støttemurens kvalitet og fare for masseutglidning fra skrenten blir ivaretatt av uavhengig geotekniker gjennom prosjektet. Takterrassen kan trekkes tilbake for å redusere mulighet for støy. Soldiagrammer viser at det reviderte tiltaket gir tilsvarende solforhold som eksisterende bygning. Tilbaketrekkingen medfører at tiltaket vil ha tilnærmet samme plassering og høyder som eksisterende bygning. Vedrørende dispensasjonen fra regulerings bestemmelse om bebyggelsesplan, så vurderer søker at byggesaken behandler og avklarer de aktuelle spørsmålene en bebyggelsesplan kunne avklart. En bebyggelsesplan er derfor unødvendig.

Til Byantikvarens uttalelse kommenteres at bygg C mot Moderhuset er redusert i omfang for 1.-3. etasje, etter Byantikvarens uttalelse. Videre har bygg C nå fått en orientering tilsvarende eksisterende elevhjem med vinklet tilkobling til Moderhuset. Dette gjør møtet mellom disse bygningene mer lesbart. Det vises til at eksisterende forhold er med elevhjemmet ligger foran Moderhusets gavli, dvs. at Bygg C ikke forverrer forholdet. Videre har nybygget mot parken avrundede former i kontrast til Moderhusets symmetriske fasade, og Moderhuset har pusset murfasade mens nybygget får tegl med farget fuge tilsvarende Høgskolebygget fra 1994.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket er endret en del etter at byggesaken ble innsendt. I hovedsak tar dette for seg tilbaketrekking fra skrenten, redusert høyde der tilbaketrekking av øvre etasjer delvis inngår. Samtidig er fasaden mot parkanlegget justert motivert av ønske om å ta hensyn til Moderhuset.

Til bemerkningene vises det til vurderingene under *Dispensasjon* og ellers i dette kapittelet. Tiltaket er altså etter nabovarslingen justert med tilbaketrekking fra skrenten i sørøst og noe lavere gesims. Det redegjøres for at dette er gjort for å imøtekomme naboenes bemerkninger og forhold i Plan- og bygningsetatens mangelbrev. Plan- og bygningsetaten har vurdert at ny nabovarsling etter endringen ikke er nødvendig siden tiltaket nettopp er trukket tilbake fra skrenten og nabogrensen der, dvs. har fått mindre konsekvens for naboene på denne siden. Det synes også som om det er opprettet en viss konstruktiv dialog mellom naboene langs Collets gate og ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver, det er positivt.

Kulturminner

Tiltaket er et tilbygg mellom to bygninger der Moderhuset har betydelig bevaringsverdi. Dagens situasjon ved Moderhuset er at elevhjemmet ligger foran gavlen på samme måte som omsøkte tiltak. Elevhjemmet har en begrenset tilknytning til Moderhuset i under- og 1. etasjen, mens tiltaket tilknyttes i alle etasjene for å bedre kommunikasjonen og sikre universell atkomst. Tiltaket legges videre bredt inntil Moderhusets gavlfasade til og med 5. etasje. På denne måten skjules og endres denne fasaden, men det visuelle inntrykket av Moderhusets gavlfasade endres i liten grad grunnet terrengforholdene her og elevhjemmets eksisterende plasseringen tett på, sammen med det tekniske takoppbygget på elevhjemmet rett ovenfor Moderhuset.

Moderhusets sørvestfasade er viktigst siden den vender mot parkanlegget og er mest synlig, eksisterende forhold er med elevhjemmet i vinkel og tett på. Tiltaket medfører at det visuelle inntrykket endres noe med et buet veggliiv og bruk av synlig tegl, på denne måten synliggjøres at tiltaket er et annet bygg med andre

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201102635			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	14.06.2011	14/10
Plan kjeller	01	14.06.2011	14/11
Plan underetasje	02	14.06.2011	14/12
Plan 1. etasje	03	14.06.2011	14/13
Plan 2. etasje	04	14.06.2011	14/14
Plan 3. etasje	05	14.06.2011	14/15
Plan 4. etasje	06	14.06.2011	14/16
Takplan	07	14.06.2011	14/17
Snitt A-A	10	14.06.2011	14/18
Snitt B-B	11	14.06.2011	14/19
Fasade øst	07	14.06.2011	14/20
Fasade vest	08	14.06.2011	14/21
Fasade nord	09	14.06.2011	14/22

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201102635	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
952135988 PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS	SØK, ttk. 2 PRO, ttk. 2, plassering, visuell utforming og planløsning

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Krav om uavhengig kontroll:

Plan- og bygningsetaten stiller krav om uavhengig kontroll av følgende fagområder: geoteknikk der også skrentens beskaffenhet inngår. Årsaken til kravet om uavhengig kontroll er tiltakets kompleksitet og plassering.

Avkjørselsforhold:

Tiltaket utløser ikke endrede forhold da det erstatter et tilsvarende bygg og ellers inngår i en større og etablert institusjon med opparbeidet og velfungerende avkjørsel.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant gulv i 1. etasje fastsettes til kote + 72,75. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Vedr saksnr 2011 02635 Lovisenberggt 15B, uttalelse til mottatte klager

Det vises til brev fra etaten av 09.08.2011, med vedlagt tre brev fra styret i Ilaløkken Fellessameie samt diverse beboere i Colletts gate 69 – 75, med klager på vedtaket om rammetillatelse for tilbygg til sykepleierskolen på Lovisenberg.

Innholdet i de tre brevene er tilnærmedesvis likt. Klagerne forlanger at bygg B trekkes 1,2meter tilbake, tilsvarende eksisterende byggs posisjon, og at toppetasjen i bygg C trekkes like mye inn som toppetasjen på A-bygget. Det ser ut til at klagen er skrevet med bakgrunn i det opprinnelig byggemeldte prosjekt fra januar i år. Det kan iallfall slås fast at dette er synspunkter som naboene også har fremmet tidligere, og som er blitt vurdert og hensyntatt i utviklingen av prosjektet i løpet av våren. Med bakgrunn i klagen, og etter diskusjoner med såvel Plan- og bygningssetaten som Byantikvaren, er fasadene til hus B og C trukket tilbake i tråd med klagerens ønsker. Dessuten er auditoriene nå lokalisert under bakken på motsatt side av bygget.

Til orientering for beboerne vedlegges kopi av vedlegg E17 fra den justerte søknad om rammetillatelse innsendt 17.06.2011. Denne gir en oversikt over hvordan byggelinjen mot eiendommene i Colletts gate er blitt trukket tilbake i flere trinn. Videre vedlegges kopi av situasjonsplanen fra samme innsending. Av denne fremgår at avstanden fra nybyggets fasader til nabogrensen nå ligger på ca 15-16meter, og avstanden til bebyggelsen i Colletts gate ligger på ca 26 meter.

Vi håper og tror at klagerens innvendinger med dette er imøtekommet.

Oslo, 11.08.2011

Med hilsen

Erling Amble

Petter Bogen Arkitektkontor AS

Vedlegg:
D1 Situasjonsplan
E17 oversiktstegning

Kopi til:
Ilaløkken Fellessameie v/ Victoria Lea (pr epost)
Ilaløkken Fellessameie v/ Tore Wiik (pr epost)
Kari Dale, Colletts gate 69, 0456 Oslo
Diakonissehuset Lovisenberg

epost: post@bogenark.no



Oslo 07.03.11

**Riving og nybygg Lovisenberg Diakonale Høgskole
Bemerkninger fra naboer, samt våre kommentarer og beskrivelse av tiltak og
endringer som imøtekommer bemerkningene.**

Det har kommet inn to brev med kommentarer fra naboer:

- fra en gruppe beboere i Collettsgate, Sandra Carolina Martinez Garza, Eirik Hage Grøstad, Astrid Olsen, Kari Dale, Tore Wiik, Åsa Helle og Eduardo Knese, brev av 21.02.11
- fra styreleder Victoria Lea for Ilaløkken fellessameie, brev av 21.02.11

Først kommenteres beboergruppens brev. Dette er et felles brev fra de beboerne som var tilstede på informasjonsmøtet for naboer, som ble avholdt i Diakonissehuset Lovisenbergs lokaler 17.03.11. Så kommenteres brevet fra felleseiets styreleder. Under hver gjennomgang avsluttes med en oppsummering.

Til slutt gjøres en samlet vurdering av temaer som er tatt opp i varslingsrunden. Her beskrives også de tiltak som vil gjøres for å imøtekomme bemerkningene som er innkommet.

**1.0 BEMERKNINGER FRA BEBOERGRUPPEN SOM HAR AVGITT FELLES
UTTALELSE, samt vår kommentar:**

1.1 Redusere antallet etasjer på auditoriumsbygget (bygg c)

Gruppen synes bygget er for høyt, at det ruver og fjerner dagslys.

Vår kommentar:

Vi har som kjent lagt bygg B på nivå en etasje lavere enn approbasjonen fra 2007. Vi kan ikke fjerne øverste etasje i Bygg C uten at for mye bruksareal forsvinner. Øverste etasje kan imidlertid trekkes tilbake med 2 meter, noe som senker øverste gesims med en etasje – og gjør at bygget vil virke tilsvarende lavere.

1.2 Tilbaketrekning av bygningene

Man mener at det er stor belastning for sameiet Ilaløkken at det bygges lenger frem enn eksisterende bygg.

Vår kommentar:

Byggets form følger av behovet for et auditorium som må ha en gitt størrelse. Vi har imidlertid sett på mulighetene for å trekke bygget tilbake, noe som vil beskrives nærmere avslutningsvis.

1.3 Informasjon rundt byggeprosess

Det er et ønske om at alle beboere holdes informert.

Vår kommentar:

Vi kan gjerne sende e-post til samtlige dersom vi får adresser. Det vil også kunne settes opp informasjon ved inngangene. Dette forholdet vil kunne ivaretas på en grei måte, praktiske rutiner kan avklares.

2.2 Vedr. utglidning av masser

Man peker på faren for den effekt en utbygning og byggarbeidene i seg selv vil ha på fjellets og steinmassenes stabilitet. Man frykter at det kan skje utrasing av masser, med fare for skade på mennesker og eiendom.

Vår kommentar:

Utredningen som etterspørres vil inngå i det arbeidet som utføres av geotekniker. Eventuelle tiltak som er nødvendige for sikring vil avklares.

2.3 Bebyggelsens effekt

Man mener at bebyggelsen vil virke knugende/trykkende for beboere i mange av leilighetene i felleseiet.

Vår kommentar:

Dette forholdet er vurdert nærmere, og vi har kommet til at vi av denne grunn trekker bygg C tilbake, for å øke avstand til naboene i Collets gate.

2.4 Sol og lysforhold

Man mener at sol og lysforhold blir forverret. At de soldiagrammer som er fremlagt er forenklete og svært lettbente, og derfor ikke gir et reelt uttrykk for ulemper for sin eiendom.

Vår kommentar:

Soldiagrammene er utført med anerkjente metoder; sol og skygge kan avleses fra bilder som er tatt av en 3-D modell. Bildene er fulgt opp med beskrivelser av det hvert bilde viser. Faktum er at solforholdene i det hele tatt ikke berøres – sett i forhold til den skyggevirksomhet som ville gis av det approberte bygget (2007). Det er for øvrig slik at vegetasjonen ikke er tatt inn i betraktningen, selv om den absolutt er tilstede og berører solforholdene – utover den dokumenterte skyggevirksomheten fra bygg.

2.5 Oppsummering av kommentarer til felleseiets bemerkninger:

Utover forholdene som er kommentert ovenfor uttrykker brevet at man ikke ser grunnlag for å gi dispensasjon for utarbeidelse av bebyggelsesplan. Man peker på at området er et typisk boligstrøk og at Diakonissehusets behov kunne tilfredstilles i andre lokaler. Man mener at sameiet vil få en redusert verdi som følge av ulemper ved utbyggingen.

Disse forholdene vil berøres i avslutningen av vårt brev. Vi vil som det fremgår ovenfor kunne ivareta bemerkningene langt på vei.

3.0 Samlet vurdering.

Naboenes bemerkninger kan samles i to hovedpunkter:

A. Bebyggelsens nærhet og høyde, og betydning for sol/skygge, lys, følelse av å være knuget, støy, verdiforringelse m.m.

B. Betydningen tiltaket måtte ha for terrenget, muren og vegetasjonen.

Vi har svart på de ulike momenter

Når det gjelder sak A har vi vist at bemerkningene kan ivaretas med tilbaketreking av Bygg

C. Når det gjelder sak B har vi vist at samtlige forhold lar seg ivareta.

4.0 Oppsummering av tiltak som gjøres for å imøtekomme kommentarer fra naboene i Collets gate. Tiltakene er gjennomført som endringer i søknadens tegninger

Vedr. pkt. 1.1 – Byggets høyde

Gesimsen i bygg C er senket en etasje, ved at øverste etasje er gitt en tilbaketreking på 2 meter i forhold til etasjen under. Det betyr at øverste gesims er trukket 4,4 meter tilbake i forhold til prosjektet som ble nabovarslet.

Vedr. pkt. 1.2 - Byggets plassering

opp ville bli bedre belyst ved at det ble utført en "bebyggelsesplan" eller tilsvarende planprosess. Noe som derfor ville fortone seg som en unødig bruk av tid og ressurser. Dette var for øvrig PBE's standpunkt etter at det samme ble diskutert i 2001. Ellers er dispensasjonsspørsmålet behørig behandlet, begrunnet og avveiet i vår søknad om dispensasjon, og drøftes ikke nærmere her.

Vår oppsummering av varslingsrunden er – når det gjelder spørsmålet om dispensasjon: Varslingsrunden har ikke avdekket noe grunnlag for at dispensasjon ikke skulle gis i dette tilfelle. Grunnlaget for dispensasjon vurderes derfor som styrket etter gjennomført varslingsrunde.

Petter Bogen

Vedlegg:

- fotomontasje, vedlegg J6
- situasjonsplan som illustrerer tilbaketrekning og høyder, vedlegg D1, rev. 23.02.11
- brev fra nabogruppe, dat. 21.02.11
- brev fra felleseiet, dat.21.02.11

Kopi:

- Diakonissehuset Lovisenberg v/dir. Vidar Haukeland
- Lovisenberg Diakonale Høgskole v/rector Kari Gran, karigran.boe@ldh.no
- Advokat Paal Haugaard, pah@binghodneland.no
- Styret Ilaløkken Fellesameie, Viktoria Lea, Colletts gt. 69, 0456 Oslo
- Beboergruppen v. Åsa Helle, Colletts gate 73, 0456 Oslo



Oslo 24.03.11

**Riving og nybygg Lovisenberg Diakonale Høgskole
Bemerkninger fra naboer i Ilaløkken Felleseie dat. 23.03.11**

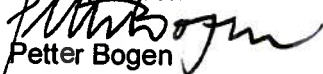
Det har innkommet et nytt brev fra Ilaløkkens Felleseie, der Styreleder Victoria Lea fremfører fire punkter. Vi vil her kommentere punktene:

1. For ordens skyld må det opplyses at det ikke søkes om en ny etasje i forhold til det materialet som ble bemerket av naboene i forrige runde. Det er ellers åpenbart at tilbaketreking etter at naboene hadde bemerkninger, av øverste etasje – i tillegg til tilbaketreking av bygg C's nedre etasjer, sikrer at sol/skyggeforhold er bedre en de ville være i sammenligning med tidligere approbert prosjekt.
2. Grunnlaget for å utvide bygg B noe i forhold til dagens bygg er at bygg B er gitt høyde lik høgskolebygget av 1990. Vi har altså holdt høyden nede selv om approberte bygg (2007) ble tillatt med en etasje over dagens bygg. Dette er gjort nettopp for ikke å berøre lys/sol-situasjonen.
3. Det er ingen grunn til å betvile geoteknikers integritet, et forhold som ivaretas av godkjenningsordningen. Hele situasjonen, byggegrube, skråning, mur, jordsmonn, vegetasjon og samt forhold under anlegg/bygging vil være tema for geoteknisk behandling. Det er ikke noen grunn til at svar på vurdering av grunnforhold og mur skal foreligge før det gis rammetillatelse. Det er først ved søknad om lgangsettingstillatelse at prosjektet vil være utviklet i detalj og nødvendig dokumentasjon for ivaretagelse av spørsmål knyttet til grunn og fundamenter vil foreligge.
4. Det er nødvendig å benytte sommeren til rivningsarbeider. Disse arbeidene vil være av relativt begrenset omfang, og vil utføres i henhold til gjeldende retningslinjer – som også gjelder for riving som utføres ellers og andre steder i Oslo. Rivningsarbeider vil utføres med nødvendig sikring av området, med spesiell vekt på sikring av skråningen ned mot nabogrense. Rivningsarbeidene og uttak av masser vil skje fra Diakonissehusets side. Man vil altså ikke belemres nevneverdig hverken av rivingen eller transport.

Vi må med dette oppsummere at det ikke har fremkommet nye momenter i brevet fra Ilaløkken Felleseie av 23.03.11. Noe som ytterligere styrker vår søknad om dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan.

Det registreres at Felleseiet protesterer, på et tiltak som man ser som lite ønskelig – og dette har vi imøtekommet så godt vi kan. Det er imidlertid slik at det er et behov for å skifte ut eksisterende bygg; det holder på ingen måte mål i forhold til de krav som stilles til skolebygg i dag. Tiltaket er et nødvendig og samfunnsnyttig tiltak som også etter vårt skjønn er tilpasset situasjonen med den nennsomhet og det hensyn som burde forventes. Situasjonen står seg slik sett bra. Sett i forhold til lignende situasjoner i indre by er forholdet etter vårt syn fullt ut akseptabelt. Noe som fremkommer av skyggestudier og fotomontasjer

Vennlig hilsen


Petter Bogen

- Kopi: Diakonissehuset Lovisenberg v/dir. Vidar Haukeland
- Lovisenberg Diakonale Høgskole v/ rektor Kari Gran, karigran.boe@ldh.no
 - Advokat Paal Haugaard, pah@binghodneland.no
 - Styret Ilaløkken Fellessameie, Viktoria Lea, Colletts gt. 69, 0456 Oslo
 - Beboergruppen v. Åsa Helle, Colletts gate 73, 0456 Oslo



Vedlegg J7 til Rammesøknad
Lovisenberg Diakonale Høgskole

Oslo kommune
Plan-og bygningsetaten
Vahlsgt 1
0187 OSLO

Redegjørelse til søknad om Rammetillatelse for nytt tilbygg til Lovisenberg Diakonale Høgskole

a. Tiltakshaver.

Tiltakshaver er Diakonissehuset Lovisenberg. Diakonissehuset Lovisenberg har org.nr. 977127769.

b. Eiendommen og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Adresse for tiltaket er Lovisenberggt 15B, gnr.220 bnr.70. Eiendommen ligger på og utgjør en del av Lovisenbergplataet. Tiltaket knytter seg til og berører Auditoriebygget for Lovisenberg Diakonale Høgskole og Diakonissehuset Lovisenberg, Moderhuset.

c. Beskrivelse av tiltakets art.

Tiltaket gjelder riving av eksisterende kontorfløy som ligger mellom Moderhuset Lovisenberg og Auditoriebygget til Lovisenberg Diakonale Høgskole. Den revne kontorfløyen skal erstattes av et nybygg som plasseres mellom de to ovennevnte bygg. Dagens kontorbygg som søkes revet er et 4. etasjers hus oppført ca 1950, arkitekt Knut Knudsen. Tilbygget vil være knyttet opp mot eksisterende auditorie/undervisningsbygg som bruksenhet og vil romme klasserom, grupperom, et auditorium og kontorer for undervisningspersonalet. Det nye tilbygget knytter seg også til Moderhuset med en gjennomgangsmulighet slik som dagens mellombygg som søkes revet gjør.

d. Tiltakets størrelse og grad av utnytting.

Tilbygget oppføres i 6. etasjer med et totalt BRA areal lik 4291 m² og BTA lik 4563,6. Tomtearealet utgjør 17447,1 m². Det er i tillegg til det tiltenkte nybygget 4 andre hus på tomten. Disse er avmerket på situasjonskartet med bokstavene A, D, E og F. Tilbygget utgjør bokstavene B og C. Hus A er eksisterende bygg fra 1990 i 4 etasjer med auditorier og lesesaler, B og C er det nye tilbygget, hus D er Moderhuset for Diakonissehuset Lovisenberg, et eldre bygg, ca 1887, i 4 etasjer pluss loft. Huset er en blanding av kontorer og sengerom med overnattingsmuligheter. Hus E er en fredet 2 etasjers paviljong og brukes til museum. Hus F er et to etasjers bygg, verkstedsbygget. Det totale BTA (hus A-F) for bygningsmassen på eiendommen er 13158,6 m². Tillatt grad av utnytting for eiendommen er 0,3-1,5. Med nytt tilbygg utgjør ny U-grad 0,75.

Nabovarsler ble poststempelt 08.februar i år. I tillegg til utsendt nabovarsler ble det sendt et brev til alle naboer om et orienteringsmøte i forbindelse med forestående utbygging. Møtet ble avholdt den 17. februar 2011 i Moderhuset på Lovisenberg. Det har innkommet 2 protester fra naboer. Ett fra Ilaløkken fellessameie v/ styreleder Victoria Lea, vedlegg C3 samt et fellesskriv fra 7 berørte naboer, vedlegg C2.

Kommentarer til nabovarsler : Se vedlegg C4 og C4.1

o. Forhold til andre myndigheter

Utover Arbeidstilsynet berøres ikke andre myndigheter av tiltaket

p. Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er vedlagt Byggsøk.

q. Søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon

Ansvarlig søker har sentral godkjenning.

Oslo 07.03.11

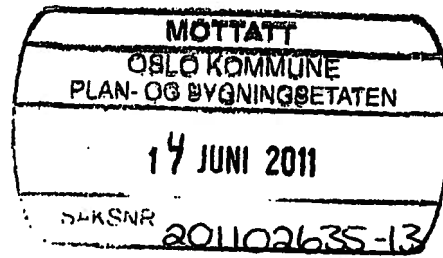
Med vennlig hilsen

Terje Holberg

Petter Bogen Arkitektkontor AS



Oslo kommune
Byantikvaren



Petter Bogen Arkitektkontor AS
v/ Petter Bogen
Pilestredet 29
0166 Oslo

Dato: 10.06.2011

Deres ref:
brev 20.05.11

Vår ref (saksnr):
11/ 723

Saksbeh:
Cathrine Reusch, 23 46 02 66

Arkivkode:
A 220/ 70

220/ 70 LOVISENBERGGATA 15A OG B - LOVISENBERG DIAKONALE HØGSKOLE - RIVESØKNAD 15 B - OPPFØRING AV NYBYGG - FORHÅNDSUTTALELSE

Det vises til kort møte 13.05.11, samt anmodning om forhåndsuttalelse datert 20.05.11, vedlagt dokumentasjon for rivesøknad og dokumentasjon for nybygg.

Berørte verneverdier

Lovisenberggata 15A er Moderhuset i Lovisenberg diakonale sykehus. Bygningen er oppført i 1887 og tegnet av arkitekt Thrap-Meyer. Bygningen er sentral i anlegget og har svært høy verneverdi. Bygningen har et senere tilbygg fra 1937. Bygningen står oppført på Byantikvarens gule liste. Se vedlagte utsnitt av Byantikvarens kulturminnekart for området. I 1960 ble det oppført et elevhjem vinkelrett på hovedbygningens østfasade, tegnet av arkitekt Knut Knutsen. Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste.

Tiltak

Det søkes nå om å rive Lovisenberggata 15B, elevhjemmet oppført på 1960-tallet. Bygningen er et enkelt korridorbygg, med like rom langs en korridor. Bygningen gir forbindelse mellom Moderhuset i 15A (1870) og et nyere undervisningsbygg.

Det søkes videre oppført et nybygg samme sted, med kontor og undervisningsrom av ulike størrelse, som knyttes til Moderhuset og det nyere undervisningsbygget.

Byantikvarens vurdering – Elevhjemmet

Det opprinnelige elevhjemmet fremstår med en enkel utforming, med pusset fasade i farge som Moderhuset og hovedsakelig identiske vinduer i fasadens synlige flater. Vinduene er senere skiftet ut. Bygningen fremstår etter vår vurdering ikke som sentral eller vesentlig i arkitekt Knut Knutsens produksjon. Bygningen har etter Byantikvarens vurdering ingen erkjent verneverdi og Byantikvaren motsetter seg derfor ikke riving.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

Kari Dale
Collettsgt. 69
0456 Oslo

Vedlegg C9

23.03.11

Petter Bogen Arkitektkontor A/s
Pilestredet 29
0166 Oslo

Forespørsel til vedlegget til rammesøknad C4.
Riving og nybygg Lovisenberg Diakonale Høyskole.

Etter nøye studering av plasseringen av bygg B, har jeg et spørsmål ang. betydningen av uttrykket "tilnærmet samme avstand til naboene som skolebygget fra 1990".

Hva er forskjellen, regnet i cm., mellom den gamle og den nye avstanden til naboene i Collettsgt. og bygg B?

Mvh
Kari Dale

Kopi sendes til styret i sameiet Italoollen.

Kari Dale
Collettsgt. 69
0456 Oslo

Vedlegg C9

23.03.11

Petter Bogen Arkitektkontor A/s
Pilestredet 29
0166 Oslo

Forespørsel til vedlegget til rammesøknad C4.
Riving og nybygg Lovisenberg Diakonale Høyskole.

Etter nøye studering av plasseringen av bygg B, har jeg et spørsmål ang. betydningen av uttrykket "tilnærmet samme avstand til naboene som skolebygget fra 1990".

Hva er forskjellen, regnet i cm., mellom den gamle og den nye avstanden til naboene i Collettsgt. og bygg B?

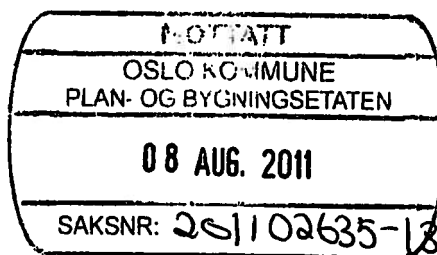
Mvh
Kari Dale

Kopi sendes til styret i sameiet Italdølen.

Plan- og bygningsetaten

PB 364 Sentrum

0102 OSLO



Oslo, 5.8.11

Saksnr. 201102635-15

Tillegg til klage på dispensasjon – Lovisenberggata 15B

Bygg B får en ekstra etasje og kommer nærmere enn dagens bygg. Terrenget er bratt der bygget trekkes frem. Disse tre forholdene gir en høyere og mye mer dominerende fasade enn i dag. En drastisk endring av lys- og romforhold for oss som bor ved muren nedenfor skrenten.

Bygg A og C har en finere fasade enn bygg B, dersom bygg B trekkes tilbake kommer de fine buede fasadene klarere frem. Skogens dempende effekt vil reduseres dersom bygg B bygges etter planen. Den naturlige foryngelsen blir redusert når beltet blir så smalt.

Soldiagrammene som skal vise dagens situasjon stemmer ikke. Det er tatt med en ekstra etasje på dagens bygg B (mellombygget). Sol- og lysforholdene blir dårligere, denne opplysningen mangler i dispensasjonssøknaden.

Nybygget og da særlig bygg B vil medføre så store endringer for mange beboere at dispensasjon ikke kan godtas i sin nåværende form.

For styret i Ilaløkken Fellesameie Tore Wiik 41493907

Tore Wiik

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Oslo, 21.02.2011

Også sendt per e-post

INNSIGELSER TIL NABOVARSEL

Vi viser til nabovarsel om byggetiltak ved Lovisenberg Diakonale Høgskole.

I det beskrevne byggetiltaket fremgår det at skolens mellombygg skal rives og erstattes av et nybygg. Videre fremgår det av beskrivelsen av tiltaket at bygg C vil plasseres nærmere nabogrensen enn dagens mellombygg, at denne bygningen vil bli høyere enn dagens bygg, og at det totale bygningsvolumet vil øke i omfang.

Tiltakshaver søker om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven kap. 19. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Som det fremgår av tiltakshavers egen søknad har tiltakshaver i løpet av de siste ca 20 årene stadig utvidet bebyggelsen. At en utbygning skjer etappevis skal ikke lede til den konsekvens at en unnlater å utarbeide en detaljert reguleringsplan som tiltakshaver ellers ville blitt pålagt. For ilaløkken fellesameie innebærer den massive utbygning mot fellesameiets grunn som har funnet sted i de senere år og som nå intensiveres, flere betydelige ulemper.

Tiltakshavers prosjekterte utbygning vil medføre at bygningsmassen føres flere meter nærmere bebyggelsen på fellesameiets eiendom. Dette medfører:

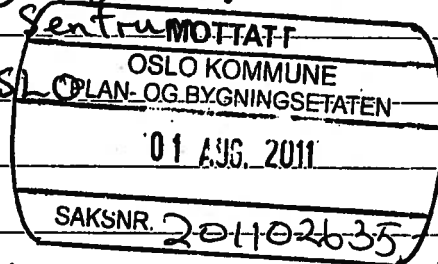
1. At tiltakshaver må dokumentere at forstøtningsmuren i nabogrensen tåler de nye belastningene. I den utstrekning det skulle være noen som helst tvil må – dersom tiltaket tross denne protest tillates – tiltakshaver bygge ny forstøtningsmur i eiendomsgrensen for sin regning. I den grad tiltaket ikke kan gjennomføres uten ny mur, protesteres mot tiltaket, idet ilaløkken fellesameie ikke har noe ønske om at det skal finne sted byggearbeider i grensen og på fellesameiets gårdsplass for å tilfredsstille tiltakshavers utbygning. En slik byggeaktivitet vil medføre ulemper som støy, reduserte muligheter for bruk av gårdsplassen til opphold, rekreasjon og lek i lang tid. Bygge arbeid på andres grunn, krever som kjent tillatelse fra grunneier.
2. Det er en brattfjellskråning ned fra tiltakshavers eiendom ned til vår. Det må utredes hvilken effekt en utbygning og byggearbeidene i seg selv vil ha på fjellets og steinmassenes stabilitet. Vi frykter at det kan skje en utrasing av masser, med fare for skade på mennesker og eiendom.
3. Nærføringsulemper i den forstand at bebyggelsen kombinert med nye høyder vil virke knugende/trykkende for beboere i mange av leilighetene i fellesameiet. Psykisk sett vil den omsøkte utbygning virke belastende for mange av beboerne.

Oslo 28.7.11

Plan- og bygningssetaten

PB 364 Sentrum

0102 OSLO



Saksnr. 201102635-15

Klage vedrørende rammetillatelse - Louisenberggata 15B

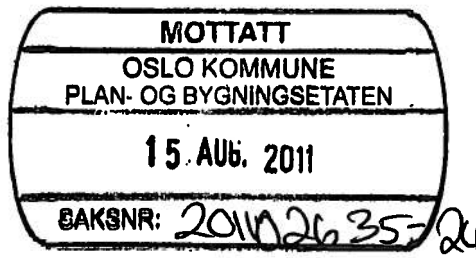
Beboere i Ilaløkken fellessameie godtar ikke at vi får bygg som blir mer dominerende enn bygg A. Derfor forlanger vi at bygg B trekkes 1,2 m tilbake til næværende byggs posisjon. Toppetasjen på bygg C trekkes like mye inn på bygget som toppetasjen på A-bygget.

Begrunnelse for våre ønsker er bedre lys og romforhold. Vi viser til tidligere skriv fra styret og beboere.

Vi er forståelsesfulle for at Høyskolen ønsker seg et stort og flott auditorium, dette vil dominere mer enn næværende bygg A, men på grunn av sirkelform og med tilbake trekking av toppetasjen som nevnt, vil vi ikke sette oss i mot dette.

Dispensasjon må ikke gis uten at de to nevnte ~~for~~ endringene tas til etterretning.

Underskriftene på denne klagen på innvilgt ^{dispensasjon} ✓ er på baksiden av arket.



Oslo, 12.8.11

Plan- og bygningssetaten

PB 364 Sentrum

0102 OSLO

Saksnr. 201102635-15

Kommentarer til uttalelse vedrørende Lovisenberggata 15B

Det vises til brev med tre vedlegg fra Petter Bogen Arkitektkontor AS av 11.8.2011.

Bygg B er ikke trukket tilbake 1,2 m, men omtrent det halve. Bygget blir en etasje høyere enn nåværende mellombygg. Denne løsningen gir en høyere og mer dominerende fasade enn i dag, som bemerket i tidligere brev.

Det er bygg B som vil virke mest knugende/trykkende, først og fremst på grunn av at øverste etasje ikke er trukket noe tilbake som på de to andre byggene.

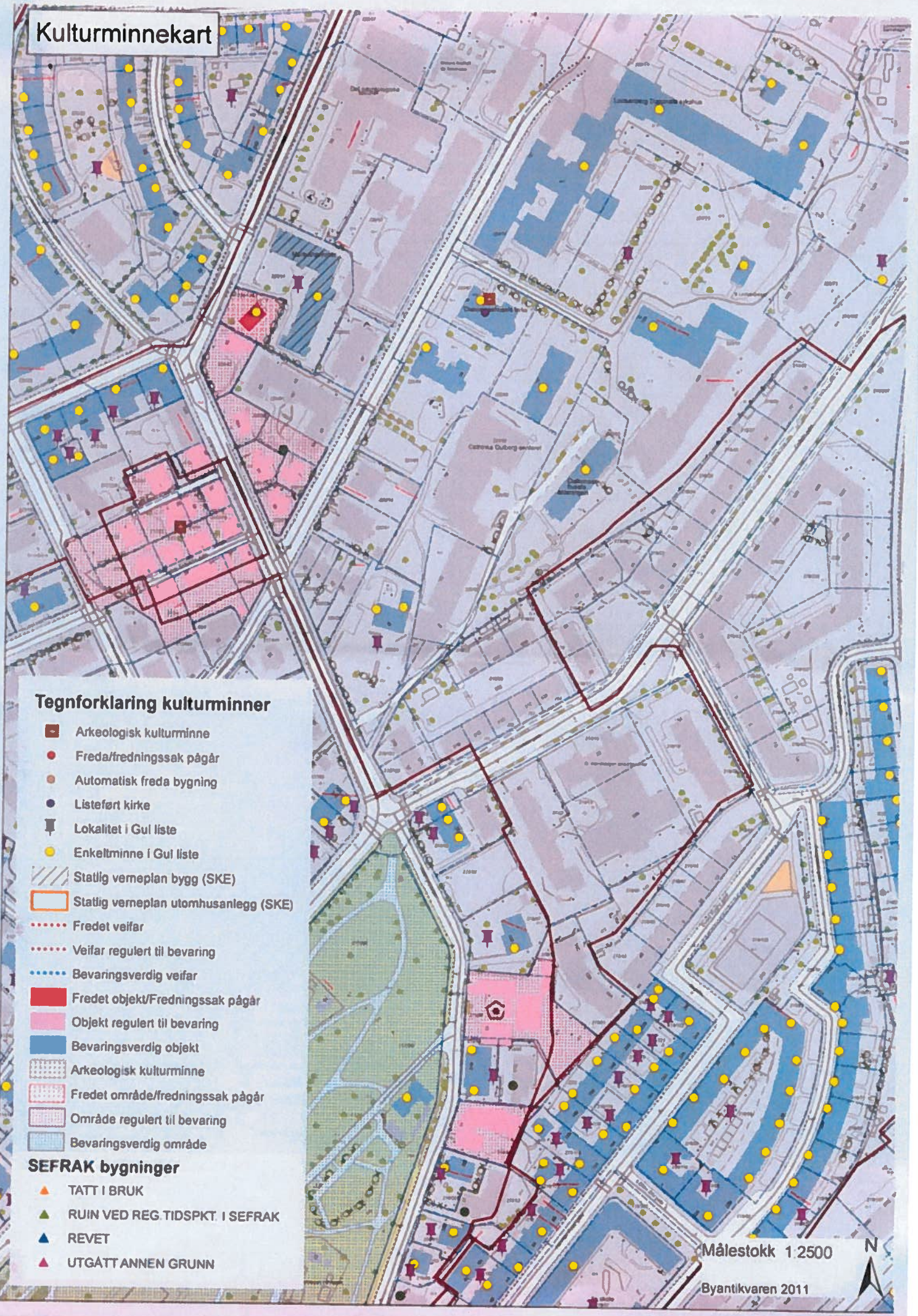
Vi vil godta dispensasjon dersom Bygg B trekkes tilbake til eksisterende mellombyggs posisjon eller at den øverste etasjen trekkes tilbake cirka 1,2 m.

For styret i Ilaløkken Fellesseie



















Tore Wiik
Tore Wiik 41493907

A. Shagela Collettsgt. 73
Shag Dove — r —
Astrid Olsen Collettsgt. 71
Eivind Guf COLLETTS GT. 75
[Signature] COLLETTS GT. 75.





Kulturminnekart



Tegnforklaring kulturminner

-  Arkeologisk kulturminne
-  Freda/fredningssak pågår
-  Automatisk freda bygning
-  Listeført kirke
-  Lokalitet i Gul liste
-  Enkeltminne i Gul liste
-  Statlig verneplan bygg (SKE)
-  Statlig verneplan utomhusanlegg (SKE)
-  Fredet veifar
-  Veifar regulert til bevaring
-  Bevaringsverdig veifar
-  Fredet objekt/Fredningssak pågår
-  Objekt regulert til bevaring
-  Bevaringsverdig objekt
-  Arkeologisk kulturminne
-  Fredet område/fredningssak pågår
-  Område regulert til bevaring
-  Bevaringsverdig område

SEFRAK bygninger

-  TATT I BRUK
-  RUIN VED REG. TIDSPKT. I SEFRAK
-  REVET
-  UTGÅTT ANNEN GRUNN

Målestokk 1:2500

Byantikvaren 2011



Til Petter Bogen,
v/ Petter Bogen Arkitektkontor AS

Colletts gate, Oslo
21.02.2011

Merknader til byggetiltak ved Lovisenberg Diakonale Høgskole

I forbindelse med varslet byggetiltak ved Lovisenberg Diakonale Høgskole ønsker med dette en gruppe beboere i Colletts gate å komme med følgende merknader.

Som diskutert på informasjonsmøte torsdag 14. februar plikter Høgskolen som søker å ta innmeldte synspunkter til betraktning.

Det observeres at Høgskolen ønsker å unngå utarbeidelse av bebyggelsesplan, dette fordrer midlertidig at de nedenforstående merknader taes til følge.

Merknader

1. Redusere antall etasjer på auditoriumsbygg (Bygg C).

Som diskutert på informasjonsmøtet er det nødvendig fra Høgskolens side å bygge et fullverdig bygg med auditorium for å legge til rette for studentene. Dette vurderes av beboerne i Colletts gate som rimelig.

Derimot vurderes det som urimelig at Bygg C skal være en etasje høyere enn Bygg B, noe som er en vesensforskjell fra dagens høgskole-bygg. Slik planene foreligger kommer auditoriumsbygget (Bygg C) til å fremstå ruvende iforhold til bygningsmassen i Colletts gate. I tillegg kommer den ekstra etasjen å fjerne uforholdsmessig mye dagslys (merk: ikke sollys), fra bakgården i Colletts gate.

Det vurderes som svært viktig for beboerne i Colletts gate at Bygg C ikke bygges en etasje høyere enn bygg B.

2. Tilbaketrekning av bygningene

Det er til stor belastning for sameiet Ilaløkken at det bygges lenger frem enn eksisterende bygg. Både mhs til grønn lunge, lysforhold og støy.

Som det ble fortalt på informasjonsmøtet er det viktig at de sår som ble påført det grønne området i forrige runde endelig utbedres.

Under/etter byggeprosjektet i 1991 forsvant det et antall trær i "den grønne bufferen" mellom de to byggene, dette må unngås denne gangen.

7. Ikke bygging i "hullet"

Det forutsettes at det ikke bygges mellom det planlagte bygg C og det planlagte nye psykiatri-bygget. Under informasjonsmøtet ble dette området omtalt som "hullet."

8. Støttemur

Bygg B og C er høye og kommer langt frem mot muren. Vi beboere er derfor bekymret for støttemuren og utskliding av masse og bygg. Som diskutert under informasjonsmøtet stiller beboerne i Colletts gate forbehold om at støttemur. Bygg B og C er høye og kommer langt frem mot muren. Vi beboere er derfor bekymret for støttemuren og utskliding av masse og bygg.

Det er stor fare for økt press mot støttemuren og dermed økt fare for ras inn i bakgården i Colletts gate.

Når det gjelder ansvarforholdet for støttemuren er det vår forståelse at dette ligger hos Høgskolen.

Det tæs forbehold om at Høgskolen bestiller en granskning av murens beskaffenhet og sørger for å dekke- og utføre eventuelle utbedringer/reparasjoner.

Vi forventer at disse forbeholdene tæs til vurdering, og vil imøtekomme en åpen dialog.

Hilsen

Plan- og bygningssetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Oslo, 23.03.11

Også sendt per e-post.

NABOPROTEST

Vi viser til Rammesøknad fra Petter Bogen Arkitektkontor AS vedr riving og nybygg Lovisenberg Diakonale Høgskole.

Ved brev av 21.02.2011 har undertegnede som styreleder for Haløkken Fellessameie (tot 106 boliger) protestert mot utbygningen. Ved e-post av 08.03.2011 har Bogen opplyst meg at Søknad om Rammetillatelse er sendt inn, og at søknaden inneholder endringer med bakgrunn i våre innspill. Etter å ha gjennomgått Bogens bemerkninger til Beboergruppens og styrets vurdering av prosjektet, finne jeg det på vegne av eiere av 106 boliger å fremme følgende protest.

1. Det er interessant å se at tiltakshaver forstår at ytterligere en etasje i høyden er helt uakseptabelt for oss som naboer. Tiltakshaver søker nå om en ny etasje, men tilbaketrukket 2 m. En slik tilbaketrukket etasje gir en marginalt bedre sol og lysforhold, men demper ikke den trykkende følelsen som det blir for oss som ligger flere koter lavere. Vi vil fortsatt føle oss gjenbygget, og bygningene over oss vil virke knugende. De er pr i dag allerede for høye til å kunne gi oss følelse av lys og luft.
2. Det er interessant å se at tiltakshaver ikke presiserer i sine dokumenter at også bygg B vil bli liggende lenger frem en dagens situasjon. Denne bygningen vil da komme flere meter nærmere sameiet og virke enda mer trykkende enn det dagens bygg gjør. Dette vil sammen med den ekstra etasjen virke forringende på verdien av sameiets leiligheter. Tiltakshaver har gått med på å trekke bygg C tilbake med noen meter. Sameiet ber om at bygg B forblir på dagens plassering.
3. Vi er tilfreds med at det skal gjøres geotekniske undersøkelser av muren. Vi som nabo må imidlertid bringes inn som part i Multiconsults kontroll. Uten en aktiv deltakelse fra vår side (uten omkostninger for oss) vil dette bli historien om bukken og havresekken. Vi anmoder også om at skråningen / steinfyllingen / fjellskrenten ned mot oss kontrolleres på samme vis. Vi mener bestemt at disse geotekniske undersøkelser må gjøres før det gis rammetillatelse.
4. Vi tillater oss også å be om at Plan- og bygningssetaten setter krav til tidspunktet for gjennomføring av rivearbeidene, dersom tiltakshaver blir gitt rammetillatelse til tross for vår protest. Dersom det gis tillatelse til rivning i sommerhalvåret, vil 106+ beboere ikke kunne benytte sameiets opparbeidete utendørs fellesarealer på grunn av støy og støv. Dette er en vesentlig forringelse av livet for så mange mennesker at