

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 16.august 2012

CHOKOLADEFABRIKKEN TRINN 1, KØBENHAVNGATA 11
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERING - SAKSNR; 201109414

Det vises til møte hos NSW 30.06.12 med følgende fra prosjektgruppen tilstede; Atle Mørch-Otium, Bjørn Hauge-BundeBygg, Jan Wergeland-IngeniørPlan AS, Erik Sjetnan- Frederiksen AS, Ole Wiig-NSW og Emelie Tornberg-NSW.

I reguleringsplanen er Københavngata 11 medtatt som en bevaringsverdig bygning. Dette faktum er ikke bestridt av noen parter i saken og detaljert utbedring av bygningen har lenge vært gjenstand for detaljplanlegging.

Etter nærmere undersøkelser ved byggteknisk rådgiver nylig viser det seg imidlertid at bygningen ikke er mulig å redde, bortsett fra frontfasaden. Det er også meldt fra om fare forbundet med å ta seg inn i bygningen pga risikoen for bygningsmessig sammenrasing. For å fullføre sikringsarbeidene ifbm frontfasaden må det etableres en tilkomst fra gårdsrom. Entreprenøren vil ikke påta seg ansvar for innvendig sikring av bygningen. Også RIG, eller RIB som ansvarlig prosjekterende, vil sterkt fraråde dette. Som ansvarlig søker kan heller ikke vi påta oss ansvar da vi ikke ser noen god grunn til å motgå RIB's og ansvarlig utførendes ansvarsvurdering.

Hensikten med møtet var å gjennomgå og konkretisere de anbefalinger som fremkommer av notat fra siv. ing. Jan Wergeland datert 28.06.12. Samtlige tilstedeværende ønsket i samråd med myndighetene å vurdere om disse er realistisk å gjennomføre.

Byantikvaren og PBE var også invitert til møtet, men fant det ikke formålstjenlig å delta etter å ha oppfattet alternativ B som et gjennomførbart alternativ. I møtet ble dette derimot tilbakevist av de utførende. (se vedlagt uttalelse fra BundeBygg datert 30.06.12)

Som det fremgår av nye opplysninger, medtatt i tilleggsrapport fra siv.ing. Jan Wergeland datert 02.07.12, er det kun alternativ A eller C som er mulig å gjennomføre. Slik vi ser det vil alternativ A innebære en ny plansak, (omregulering) rammesøknad mm, med tilhørende tidstap ifht byggesakens fremdrift og vil heller ikke ivareta antikvariske interesser.

Vi søker med bakgrunn i ovenstående om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 med formål spesialområde bevaring. Byantikvarens uttalelse er innhentet (vedlagt) Bydelen er også blitt anmodet om uttalelse.

Dispensasjonssøknaden innebærer at tiltak iverksettes for å bevare gatefasaden og volumet som bygningen har i dag for de øvrige deler, reetableres etter utførte sikringsarbeider. Vegger og deler av konstruksjonen er, som diskutert i møtet med Byantikvaren 30.05.12, nødt til å fjernes for i det hele tatt komme til å få sikret fasaden på en forsvarlig måte. (vedlagt notat utarbeidet av NSW datert 19.06.12)

Som kjent er rivearbeidene i full gang og prosjektet er allerede sterkt presset fremdriftsmessig. For å muliggjøre realisering av nye og tilliggende bygninger innenfor de frister som er pålagt prosjektet, må arbeidene med Københavngata 11 igangsettes uten opphold. Entreprenøren vil kunne starte umiddelbart med utvendige sikringsarbeider av frontfasaden, men vil som nevnt ikke kunne fullføre disse før den bakre del av bygget er fjernet. Vi ber derfor om en snarlig tilbakemelding med bekreftelse på at bygningen

bak frontfasaden kan rives slik at sikring av frontfasaden kan forestås av entreprenør på en forsvarlig måte uten fare for liv og helse. Entreprenøren minner for øvrig om at når tunge arbeider igangsettes i grunnen ifbm nybyggene kan dette medføre full kollaps av Københavngata 11.

Som det fremgår av ovenstående vurderer vi det som realistisk å beholde bygningens hovedvolum, etasjehøyder og gatefasade. Siden gatefasaden beholdes og bygningsvolumet reetableres, og som beskrevet i rammesøknad, ser vi ingen grunn til ny nabovarsling og vil derfor be om fritak fra dette.

Denne redegjørelsen med vedlegg sendes også med kopi til Byantikvaren og til Bydelsutvalget til orientering.

Med vennlig hilsen

Ole Wiig
Daglig og faglig leder


Emelie Tornberg
Arkitekt

Vedlegg:

Notat fra NSW datert 19.06.12 (fra befaring og møte m Byantikvaren)
Rapport datert 28.06.12 og tilleggsrapport datert 02.07.12 utarbeidet av Jan Wergeland
Rapport utarbeidet av Frederiksen AS datert 11.11.11
Uttalelse fra entreprenør, BundeBygg datert 30.06.12
Uttalelse fra Byantikvaren datert 29.06.12

Kopi med vedlegg:

Bydelsutvalget
Byantikvaren
Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS v/ Atle Mørch, Otium AS
BundeBygg v/ Bjørn Hauge
Frederiksen AS v/ Erik Sjetnan
IngeniørPlan AS v/ Jan Wergeland