

# CHOKOLADEFABRIKKEN KØBENHAVNGATA 11

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE SAKSNR 201109414  
FORENKLET REDEGJØRELSE 21.12.2012





CHOKOLAEFABRIKKEN

KØBENHAVNGATA 11

**NSW**  
narudstokkewig







CHOKOLAEFABRIKKEN

KØBENHAVNGATA 11

**NSW**  
narudstokkewig









CHOKOLADEFABRIKKEN

KØBENHAVNGATA 11



KØBENHAVNGATA 11  
02.10.2012



CHOKOLAEFABRIKKEN

KØBENHAVNGATA 11

**NSW**  
narudstokkevig





CHOKOLADEFABRIKKEN







**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALMØGATA 5 OG 7, STOCKHOLMSGATA 10 OG 12,  
MARSTRANDGATA 8 OG KØBENHAVNGATA 11, GNR. 227, BNR. 253,308,309, 317, 383 OG 384**

*§ 4 Spesialområde bevaring*

Alle melde- og søknadspliktige tiltak på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. **Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.**

**Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.**

*§ 7 Utomhusplan*

*Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, (...) **barnehagens uteareal** (...)*

Utomhusarealene skal være opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis

*§ 10 Rekkefølgebestemmelser*

**Før det gis midlertidig brukstillatelse for eksisterende bygg i Københavngata 11**

**(forretning, kontor, bevertning, kultur, undervisning) skal barnehagen være ferdigstilt.**



Her i vegg mot Black Box teater har det vært store setninger i gulvet som ligger på grunn. Gulvet har «brukket» et stykke fra yttervegg og senket seg, dratt med deler av veggene til tross for noe innlagt armering. Det er støpt en ny vegg i betong utenfor denne, men det er vanskelig å finne ut hvor denne veggene ender. Hele denne veggene må fjernes for bygget evt. rehabiliteres.

### KONKLUSJON

Fra gateplan ser bygget ut som et «normalt bygg» ut fra byggeåret 1897-98. Bygget var opprinnelig i 3 etasjer, men ble påbygget med en etasje senere. Fasaden har, som vist på bildene, store sprekker og knuste soner mot nabobygg - Black Box teater. Gårdsfasaden gir derimot et helt annet inntrykk. Her er store sprekker, tegl som er angrepet av humus og mose, mørtel som ikke virker lenger pga. vanntilslig og busker/trær som gror ut fra vegg.

Innvendige vegger mot Black Box teater er meget sterkt ødelagt og det er meget store forskyvninger i konstruksjonene. Bygget **er ikke og har ikke** vært stabilt over en lengre periode. Bygget er fundamentert på flåter, mens nabobygg er fundamentert på pelar til fjell.

Rehabiliteringsarbeider i forbindelse med alle disse ødeleggelsene vil bli enorme og sikkerheten ved utførelse av disse arbeidene vil bli meget krevende og vanskelige. Det er store partier av gårdsfasaden som må ned og erstattes med nye materialer. Vegger inn mot nabobygg må erstattes. Konklusjon kan bli at dekkene og gatefasade kan aksepteres, mens resten må rives. Dette vil stille meget store krav til helse, miljø og sikkerhet på byggeplassen. Bygget bør også refundenteres til fjell. Dette vil medføre meget store arbeider og kostnader.

**Vår konklusjon er at bygget har så store og alvorlige skader at vi vil anbefale riving av hele bygget.**

Vi stiller oss også meget skeptiske til innemiljø i en såpass skadet bygning. Tenker mest på sopp og mugg i veggene over mange år. Vi vil anbefale at det settes i gang undersøkelser av bygningen generelt mht. inneklime.

Oslo, 11. november 2011  
A/S Frederiksen  
Truls Wang-Johannessen/Erik Sjetnan



## Bunde Bygg AS

Greenseveien 82, 0663 Oslo  
Postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo

Att.: Prosjekteringsleder Bjørn Hauge, [bjorn.hauge@bundebygg.no](mailto:bjorn.hauge@bundebygg.no)

Oslo, 2. juli 2012  
Side : 1 (2)

Sign.: 

## Tilleggsrapport Københavngata 11 i Oslo.

Det vises til møte hos ark Narud Stokke Wiig (NSW) i Rådhusgaten 27, sist fredag kl. 15.00. Tilstede var Ole Wiig og Emelie Tornberg fra NSW, Bjørn Hauge fra NSW, Atle Mørch fra Otium som representerer byggherren Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS, RIB Erik Sjetnan fra AS Fredriksen og undertegnede.

Møtets formål var å drøfte rapporten som ble oversendt Bunde Bygg AS (BB) og byggherren Otium 26.06.2012. BB har engasjert undertegnede som fri uavhengig og uhildet statiker, dvs kontroll av konstruksjonssikkerhet, og rapporten var stilet BB. Mandatet har vært å vurdere bygget slik det står i dag.

Arkitektene Astrup og Hellenes AS har tidligere utarbeidet planene av alle etasjer for flere bygg i kvartalet, dvs for Københavngata 11 med alle tilstøtende bygg. Marstrandgata 8 (Black Box) som er vist, er det nye betongbygget som er pelet til fjell, forøvrig er alle de andre byggene de gamle murgårdene. Planene illustrerer godt hvordan K11 har vært holdt på plass av alle nabobyggene helt fra det ble bygget, noe som var nødvendig fordi det er bygget uten innvendige stabiliserende elementer som massive vegger og trappekjerner. De oversendte tegningene bekrefter og forsterker det som er beskrevet i rapporten om byggets stabilitet slik det nå står uten nabobygg unntatt M8 (Black Box).

Det sentrale punktet som ble diskutert i møtet, var sikkerheten til folk som skal utføre sikringsarbeidene i K11. Hvordan etablere en stabil og sikker stemping, heretter kalt sikringen, slik at bygget kan refundamenters og forsterkes ? BB og Otium viste til de meget strenge krav til sikkerhet som følger av Internkontroll- og Byggherreforskriften og Arbeidsmiljøloven.

I min rapport av 28.06.12 beskrives 3 alternativer, men det gjenstår å drøfte de uforutsette krav som stilles til arbeidernes sikkerhet, og det straffeansvar som følger av å bryte regelverket. Alternativ B fordrer at arbeidere må inn i bygget og etablere sikringen.

Som det ble påpekt av BB, og som undertegnede er enig i, er det en forutsetning for at alternativ B skal være mulig, at noen må inn i bygget og etablere sikringen. BB opplyste at det ansvaret vil firmaet ikke ta. Risikoen er for stor for dem som skal gå inn og gjennomføre en slik sikring.

## Tilleggsrapport Københavngata 11 i Oslo.

Som rapporten påpeker, kan det utvikle seg en progressiv kollaps, hvis en kritisk del svikter. Dvs at store deler av bygget kan falle sammen. Med kritisk del menes i særlig grad yttervegg mot bygg G. Rapporten påpeker at den er i svært dårlig forfatning. Andre kritiske forhold er svake fundamenter bygget av natursten og tegl, og som mest sannsynlig er for små i utbredelse til å gi tilstrekkelig bæreevne på den bløte leiren.

Progressiv kollaps betyr at etasjeskillerne kan falle sammen en etter en. En slik sammenstyrting kan skje innover eller utover, dvs inn i nabobyggegruben. Byggets konstruksjonssystem er redegjort for i rapporten (s. 4), men det gjentas her at etasjeskillerne er kappeshvelv. Kappeshvelv er sårbare for bevegelser, da de meget slake teglbuene lett kan miste sitt opplegg på de slanke stålbjelkene, og derved falle.

P.g.a. de store utfordringene med å etablere sikringen og den aktuelle høye risiko for sikkerheten, er det således ikke mulig verken å oppfylle arbeidsmiljølovens krav til systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, ref. Arbeidsmiljølovens § 3-1, bokstav c), og Internkontroll- eller Byggherreforskriften. Det er ikke mulig å tilfredstille de gjeldende krav til planer eller tiltak for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen ved alternativ B.

Under hensyn til ovenstående vil alternativ B ikke være gjennomførbart i praksis, kun A og C som begge betraktes som rivesaker.

Sikkerhetsrisikoen knyttet til tiltak for å etablere sikringen vil være så stor at et pålegg om bevaring i tråd med alternativ B ikke lar seg gjennomføre. Alle møtedeltakere bekrefter at de på vegne av sine virksomheter ikke vil kunne påta seg et juridisk ansvar knyttet til alternativ B.

Vennlig hilsen

  
Jan Wergeland  
Sivilingeniør



**Fra:** Bjørn Hauge  
**Sendt:** 30. juni 2012 14:17  
**Til:** [jan.wergeland@online.no](mailto:jan.wergeland@online.no)  
**Kopi:** [emalie@nsw.no](mailto:emalie@nsw.no); [ow@nsw.no](mailto:ow@nsw.no); [am@otium.no](mailto:am@otium.no); [esi@frederiksen.no](mailto:esi@frederiksen.no)  
**Emne:** Choko - Københavngata 11

Hei!

Viser til gårsdagens møte hvor sikkerhet og *Rapport Københavngata 11* ble diskutert.

BundeBygg's HMS/SHA-system skal sørge for at selskapets aktiviteter oppfyller AML's formål. Ute på byggeplassene har vi et særskilt fokus på lovens §3-1 – *Krav til systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid*.

Etter §3-1 pkt. C blir alle arbeider underlagt en risikovurdering, og kartlegges risiko utarbeides en sikker-jobb-analyse før arbeidet settes i gang.

Dette er HMS-ansvarliges viktigste gjøremål, og det danner grunnlaget for vårt prioriterte arbeid for å hindre skader, ulykker og andre uønskede hendelser.

Opphold og utførelse av arbeider i og rundt Københavngata 11 ble 15.06.12 vurdert til *Meget høy risiko med stor fare for personskade*, og bygningen er av den grunn sperret av for all adkomst.

I rapporten beskrives et bygg hvis tilstand er å anse som falleferdig, og opplysningen om at bygningen betraktes som tørrstabelt forsterker vårt soleklare budskap gitt i møte mandag 25.06.12: **BundeBygg vil ikke under noen omstendigheter utføre arbeider inne i bygningen, eller i umiddelbar nærhet, med mindre noen kan garantere for arbeidernes sikkerhet.**

I gårsdagens møte ble det avklart at denne garantien ikke kan gis. Da mener vi, som i møtet den 25.06.12, at alternativer som krever en fysisk inngripen inne eller i nærheten av bygget, ikke må oppfattes som annet enn teoretiske tilnærminger/løsninger.

Gårsdagens agenda var å behandle en uhildet rapport. I dette ligger også å vurdere konklusjonene, og om disse er riktige.

Når representanter fra Byantikvaren og PBE ikke fant det formålstjenlig å møte etter å ha oppfattet alternativ B som gjennomførbart, er dette sterkt beklagelig.

Det må derfor snarest uttrykkes overfor Byantikvar, PBE og byggherre at rapportens konklusjon alternativ B, av sikkerhetsmessige hensyn, ikke er mulig å gjennomføre. Alternativ C kan muligens håndteres, forutsatt at vi med skjermet lift kan sikre fasaden fra Marstrandsgata.

En rask tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen  
BundeBygg AS

Bjørn Hauge  
Prosjekteringsleder  
Mobil: +47 91 62 46 29  
[bjorn.hauge@bundebygg.no](mailto:bjorn.hauge@bundebygg.no)  
[www.bundebygg.no](http://www.bundebygg.no)

Vi tror på rom for trivsel og samarbeid

forbundet med å ta seg inn i bygningen, pga. risiko for progressiv kollaps. Bygningen kan derfor ikke sikres og det søkes om å rive bygget, med unntak av gatefasaden.

#### Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren: Uttaler i brev datert 28.06.2012 at riving av Københavgata 11 er strid med den nylig vedtatte reguleringsplanen S-4465. Byantikvaren vil derfor sterkt fraråde riving. Selv om gatefasaden er autentisk, og det knytter seg klare bevaringsverdier til den, er de største verneverdiene i dette tilfellet knyttet til bygningen som helhet - som et relativt sjeldent eksempel på en industribygning med klassiserende murgårdsfasade. Selv om skadebildet nå er klarere, så var det kjent allerede i reguleringsfasen at det er store utfordringer knyttet til bygningens fundamentering, og at tilstanden på mange punkter var dårlig. Dette burde man tatt høyde for i prosjekteringen og sikret dette bygget først.

Bydel Grünerløkka: Saken ble behandlet i byutviklingskomiteen 03.09.2012. Byutviklingskomiteen anbefaler at det gis dispensasjon fra formål spesialområde bevaring, og at det gis tillatelse til riving av den bevaringsverdige bygningen, og slik at gatefasaden bevares.

#### Plan- og bygningsetatens vurdering og innstilling

Plan- og bygningsetaten erkjenner i likhet med Byantikvaren bygningens kulturhistoriske verdi som et sjeldent eksempel på industribygning med klassiserende murgårdsfasade. Nettopp samspillet og kontrasten mellom nye og gamle bygg er en viktig del av reguleringsplanen for dette kvartalet. Tilstandsrapporten slår fast at bevegelser i bygget er større enn lagt til grunn tideligere. Avstand til - og helning på - berggrunn, og fundamenter som beveger seg i ulik retning medfører rotasjon i bygningskroppen. Dette gir strukturell ustabilitet. Slik bygget står nå, utgjør det en fare for omgivelsene og er til hinder for å gjennomføre transformasjonen av kvartalet fra industri til boligkvarter og etablering av barnehage i bygget. Plan- og bygningsetaten legger videre stor vekt på at tilstandsrapporten slår fast at bygget ikke kan sikres uten høy risiko for liv og helse. Når bygget ikke kan reddes i sin helhet innstiller Plan- og bygningsetaten på å gi tillatelse til å rive hoveddelen av bygget, for igjen sikre gatefasaden, den delen av bygget som fremdeles kan reddes. For å bote på riveskaden og sikre reguleringsplanens intensjon, vil etaten stille spesielle vilkår til dispensasjonen fra spesialområde bevaring.

Forutsetningen for at en slik dispensasjon kan gis er at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Videre må fordelene være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen er å bevare et særegent industribygg og sikre lesbarheten av det opprinnelige industrikvartalet. For å ikke vesentlig tilsidesette dette hensynet vil det stilles krav i rivetillatelsen til at gatefasade og grunnmur bevares, at grunnmur skal være synlig i bakgården, som historisk spor i bygulvet, at bakgårdsfasaden skal gjenskapes som dokumentert kopi og at taket gjenskapes, med like takvinkler og samme uttrykk.

Fordelene ved å gi en dispensasjon anses å være og sikre gjennomførbarheten av reguleringsplanen, fjerne fare for liv og helse og gi bedre lysforhold og bokvalitet i kvartalet. Dette muliggjøres ved at bygget kan gis en smalere bygningskropp, som følge av at den originale strukturen ikke kan bevares. En smalere bygningskropp gir bedre lysforhold inne i bygget enn dagens dype bygningskropp, større uteoppholdsareal til både beboere og barnehagen, og bedre lysforhold til planlagt boligbygg A. Dette medfører økt brukskvalitet for kvartalet som helhet, nabobygget og barnehagen og vurderes å være en fordel som oppveier ulempene ved å rive bygget, gitt byggets tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at gjeldende regulering ikke åpner for nybygg. Det må søkes om dispensasjon for dette forholdet i egen søknad om nybygg.





1. ETASJE →

— — — — —  
KJELLER →

CHOKOLADFABRIKKEN

KØBENHAVNGATA 11

**NSW**  
narudstokkewig





CHOKOLADEFABRIKKEN

KØBENHAVNGATA 11

**NSW**  
narudstokkewig